

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE GATINEAU

N^o : 550-17-012834-238

DATE : 3 juin 2026

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

ISABELLE GODON
Demanderesse
c.

LINE CHARTIER
Et
NORMAND PÉPIN
Défendeurs

JUGEMENT

APERÇU

[1] Le 19 mai 2019, la demanderesse, Isabelle Godon (**Mme Godon** ou **demanderesse**) achète, pour une somme de 395 000 \$, la résidence des défendeurs, Line Chartier (**Mme Chartier**) et Normand Pépin (**M. Pépin**) (collectivement les **défendeurs**).

[2] Selon Mme Godon, rapidement, certaines problématiques surviennent tant à l'égard des meubles inclus dans la vente que de la résidence elle-même : la souffleuse n'est pas fonctionnelle, le quai n'est pas réparé adéquatement, un dégât d'eau est causé

par le bain, une infiltration d'eau survient, l'électricité est non conforme, le coupe-herbe, le compresseur et la génératrice ne fonctionnent pas, les drains du garage et de la douche ne sont pas collés, etc. Au fil des mois, des problématiques importantes s'ajoutent. Principalement, le sous-sol est des plus humide et de la moisissure est constatée.

[3] Après que les défendeurs aient initialement accepté de rembourser diverses dépenses liées à certains des vices allégués, et ce, jusqu'à concurrence d'une somme de 27 393 \$, ces derniers refusent de continuer à payer pour les nouvelles allégations de vices et/ou les nouvelles factures.

[4] Sous le choc et alors qu'elle estime vivre un réel cauchemar face aux vices s'additionnant, la demanderesse décide de poursuivre les défendeurs (**Demande**)¹. Avocate de formation, elle rédige la première version de sa procédure et demande d'abord que les défendeurs soient condamnés à lui payer la somme de 758 000 \$. Cette somme correspond au remboursement du prix de vente dont elle requiert l'annulation, à l'indemnité correspondant aux améliorations effectuées et à divers dommages et intérêts réclamés.

[5] Au premier jour de l'audience, et après que la Demande ait été modifiée à cinq reprises, la réclamation totale de la demanderesse, qui ne requiert plus l'annulation de la vente, ayant elle-même vendu la résidence, s'élève à une somme de 334 597,16 \$.

[6] Par suite des questions du Tribunal quant au fait qu'elle semble réclamer en double la somme de 30 000 \$ à titre de troubles, ennuis et inconvénients, la demanderesse annonce, séance tenante, qu'elle modifiera pour une sixième fois sa procédure afin de ne réclamer cette somme qu'à une reprise. La somme totale demandée est alors réduite à 304 597,16 \$².

[7] Au terme des cinq journées de preuve, et conformément à la demande formulée par le Tribunal au premier jour de l'audience, la demanderesse produit un « Tableau des vices réclamés en date de l'instruction » (**Tableau**), à jour, et modifie la Demande. Sa réclamation totalise désormais 232 370,79 \$.

[8] Pour leur part, avant de débiter leur preuve le 19 mars 2026, les défendeurs annoncent qu'ils modifieront leur exposé sommaire des moyens de défense et se porteront demandeurs reconventionnels afin de demander le remboursement des honoraires, frais et débours encourus, la Demande étant selon eux, abusive. Le caractère abusif de la demande faisait d'ailleurs partie des questions à être tranchées selon la demande d'inscription pour instruction par déclaration commune datée du 12 octobre 2023³.

¹ Le Tribunal utilisera le terme « Demande » comme incluant toutes les modifications faites au fil des procédures.

² Une somme de 102,09 \$ sera aussi retranchée par la suite.

³ En effet, les défendeurs y avaient indiqué comme 6^e question : « La demande de la demanderesse, laquelle est avocate de profession, est-elle abusive ? ».

[9] Pour les motifs exposés ci-après, le Tribunal rejette la Demande. S'il constate l'existence de vices cachés, le Tribunal conclut également que la réduction de prix qui en découle a déjà été couverte par les sommes payées par les défendeurs et par Desjardins Assurances.

[10] Le Tribunal accueille par ailleurs la demande reconventionnelle des défendeurs pour abus et ordonne à la demanderesse de payer aux défendeurs la somme de 74 289,75 \$.

LES PRINCIPAUX FAITS

1. Les défendeurs et la construction de la résidence

[11] M. Pépin est ébéniste et détenait pendant plusieurs années une entreprise d'ébénisterie.

[12] Il estime avoir une certaine connaissance en matière de construction, et même une bonne connaissance dans des domaines plus spécifiques, notamment en ce qui a trait aux meubles de bois et armoires. Il indique également être en mesure de poser des fenêtres ou encore d'aider à la pose de bardeau d'asphalte. Cela dit, il n'a pas de compétences reconnues autres que celle d'ébéniste.

[13] Outre la résidence qui fait l'objet du litige, la preuve ne révèle pas que M. Pépin ait participé à la construction d'autres maisons.

[14] Mme Chartier se joint éventuellement à l'entreprise détenue par son mari afin de l'aider dans diverses tâches de bureau. Elle n'a aucune connaissance en matière de construction.

[15] Vers 1992, les défendeurs, qui habitaient jusque-là en appartement, achètent un terrain sur le chemin du Lac-Hélène, à Rouyn-Noranda. Le terrain se rend jusqu'au Lac Adéline. Ils le défrichent en partie et, au cours de l'année 1993-1994, y construisent la résidence en litige.

[16] Pour ce faire, M. Pépin embauche divers professionnels, que ce soit pour l'excavation, l'identification du lieu où le puits artésien sera situé, l'électricité, les plans de la maison, la plomberie, les fondations, la conception et l'installation du drain français, le remblai, etc. Plusieurs des compagnies avec qui il fait alors affaire n'ont toutefois désormais plus pignon sur rue.

[17] Son frère, M. Robert Pépin, qui a bâti des maisons toute sa vie et qui se spécialise en la matière, est responsable de chapeauter le tout. Ainsi, selon M. Pépin, son frère a la charge de vérifier que les normes applicables de l'époque sont respectées par les entreprises de construction retenues et de s'assurer que le plan est suivi. Il met également la main à la pâte et aide la compagnie qui a coulé le béton. Il aurait « monté »

la structure de la maison, c'est-à-dire les murs intérieurs et extérieurs, et installé les portes et les fenêtres.

[18] Au moment de la construction de la résidence, M. Pépin travaille tous les jours de la semaine dans une entreprise tierce. Il n'est donc présent sur le chantier que les soirs et la fin de semaine. Il aide alors son frère pour diverses tâches, telles que soulever les fenêtres pour les placer dans leur ouverture, ou encore, poser le bardeau d'asphalte sur la toiture. Considérant son expertise comme ébéniste, M. Pépin se charge notamment de poser les moulures, de fabriquer les armoires et les cadrages ainsi que de poser les planchers. Il aide aussi un autre de ses frères, M. Richard Pépin, à poser les escaliers; son frère étant spécialiste dans ce domaine.

[19] Pour sa part, Mme Chartier se présente sur le chantier les fins de semaine et s'assure de préparer des repas aux travailleurs.

[20] Les défendeurs emménagent dans la maison en 1994. Le sous-sol et le terrassement ne sont pas terminés à l'époque et le seront environ quatre à cinq ans plus tard.

[21] À l'extérieur, M. Pépin aménage des sentiers dans le boisé qui lui appartient jusqu'au Lac Adéline, où il installe un quai qu'il fabrique lui-même. Les défendeurs y passeront de beaux moments au cours des 25 années où ils résident dans la maison. Il creuse aussi un petit fossé à gauche de la résidence pour assurer un bon drainage.

[22] Par ailleurs, depuis 1994, une fournaise biénergie (électricité et bois) est installée au sous-sol. Cela dit, puisqu'ils aiment la chaleur du bois, les défendeurs chauffent leur maison davantage au bois, et ce, de l'automne jusqu'au printemps.

[23] Au fil du temps, très peu de modifications ou de rénovations sont effectuées dans la résidence, si ce n'est que de changer les vanités des salles de bain et de peindre celles-ci avant de mettre la maison en vente.

2. La vente de la résidence

[24] En 2018, après 24 années passées dans leur maison familiale, les défendeurs la mettent en vente. Ils veulent faire bâtir un deuxième étage au-dessus de la résidence de la sœur de M. Pépin afin d'y emménager.

[25] N'ayant jamais vendu de maison, ils ont recours à une agente, Mme Francine Bertrand (**Mme Bertrand**), de Royal LePage Lachapelle. La maison est affichée à un prix de 419 000 \$. La fiche Centris mise en ligne mentionne ce qui suit :

Vous voulez un effet wow! Prenez le temps de traverser la porte et vous serez subjugué! Tout est au goût du jour. La cour arrière se prolonge jusqu'au lac

Adeline. La nature à l'état pur! Une visite vous convaincra. 3 chambres à coucher, garage annexé et sentiers aménagés à l'arrière⁴.

[26] Le 12 avril 2018, les défendeurs, en compagnie de leur courtière, répondent aux questions de la déclaration du vendeur (**Déclaration**)⁵. Mme Bertrand consigne de manière manuscrite leur réponse dans le formulaire. Entre autres mentions pertinentes au présent litige, soulignons les suivantes :

- a) D2.1 : la maison a été bâtie en 1994 « par Normand Pépin (frère) »;
- b) D3.1 : à leur connaissance, il n'y a pas et il n'y a pas eu d'infiltration d'eau au sous-sol ou ailleurs;
- c) D4.5 : à leur connaissance, il n'y a pas et il n'y a pas eu d'accumulation périodique d'eau sur le terrain;
- d) D5.1 : il y a eu un déversement de liquide au sous-sol, plus spécifiquement de l'eau. Les défendeurs précisent dans la Déclaration qu'à la suite de fortes pluies en 1995 et alors que la subpompe était défectueuse, il y a eu de l'eau dans le sous-sol, sans dommages toutefois puisque le sous-sol était encore directement sur le béton;
- e) D5.2 : à leur connaissance, il n'y a pas et il n'y a pas eu de présence de fissure de fondation, pourriture ou autre problème affectant le sous-sol;
- f) D6.1: à leur connaissance, il n'y a pas et il n'y a pas eu de condensation importante et régulière en hiver, par exemple sur les fenêtres
- g) D6.2 : à leur connaissance, il n'y a pas et il n'y a pas eu de présence d'odeurs, par exemple d'égout, d'humidité, de gaz ou de mazout;
- h) D6.3 : à leur connaissance, il n'y a pas et il n'y a pas eu de trace de moisissure ou de pourriture;
- i) D8.2 : la résidence est équipée d'une subpompe, laquelle fonctionne « régulièrement »;
- j) D9.3 : à leur connaissance, il n'y a pas et il n'y a pas eu de problème relié à l'électricité, par exemple des lumières qui clignotent anormalement, des fusibles ou des disjoncteurs qui sautent à répétition, etc.;
- k) D10.1 : la source d'énergie du système de chauffage principal est l'électricité;

⁴ Cahier consolidé, pièce P-1, p. 3.

⁵ Cahier consolidé, pièce P-1, p. 10 et s.

l) D10.1 : le système de chauffage principal est une fournaise biénergie avec une partie électrique et une partie bois;

m) D10.6 : la partie bois du système de chauffage est utilisée tout l'hiver, sauf en 2016-2017 où la section bois de la fournaise fut changée.

[27] À compter de l'été 2018 et jusqu'à l'offre formulée en octobre 2018, la demanderesse et son conjoint de l'époque, M. Nicholas Duval (**M. Duval**), visitent la résidence à environ trois reprises. Mme Godon tombe sous le charme. Il s'agit selon elle d'un endroit paradisiaque : le terrassement est superbe et la maison est au goût du jour. Bref, elle est emballée. Elle s'y voit y vivre avec ses enfants à venir.

[28] La demanderesse dépose donc une offre d'achat le 20 octobre 2018⁶, peu de temps après avoir accouché de son premier enfant. Puisqu'elle préfère se charger elle-même de la réfection de la toiture, dont les bardeaux doivent être refaits, la demanderesse offre un montant de 395 000 \$. Elle requiert par ailleurs que plusieurs items soient ajoutés aux inclusions, notamment le petit tracteur servant au déneigement et à la coupe du gazon. Outre l'inspection préachat, certaines conditions sont émises, notamment :

- a) Les défendeurs devront fournir une lettre de la ville autorisant les installations septiques en place et confirmant qu'il n'y a pas de nuisance;
- b) Un test de débit d'eau et de qualité d'eau conforme devra être fourni par les défendeurs à leur frais une fois l'approbation hypothécaire de la demanderesse reçue;
- c) La sonnette de porte devra être fonctionnelle;
- d) Le quai devra être réparé et utilisable⁷.

[29] À la suite de l'offre d'achat et jusqu'à la signature de l'acte de vente le 1^{er} mai 2019, la demanderesse et son conjoint visitent à diverses reprises la résidence, que ce soit lors de l'inspection préachat, lors d'une visite avec les parents de la demanderesse ou autres. En tout, la demanderesse estime qu'environ 10 visites ont eu lieu entre l'été 2018 et la prise de possession en mai 2019, dont environ cinq où elle était présente, et cinq où M. Duval se serait présenté sans elle.

[30] L'inspection préachat est effectuée le 22 novembre 2018⁸ par M. Steeve Morin (**l'inspecteur Morin**) qui détient la certification nationale des inspecteurs immobiliers. L'hiver s'étant déjà pointé le bout du nez, de la neige couvre le sol lors de la visite, ce qui

⁶ Cahier consolidé, pièce P-2, p. 20 et s.

⁷ Cahier consolidé, pièce P-2, p. 25.

⁸ Cahier consolidé, pièce P-3, p. 37 à 39.

empêche l'inspecteur de se prononcer, notamment, sur les pentes extérieures, le nivellement du terrain, les murs de fondation extérieurs et les descentes de gouttières.

[31] Au cours de la visite, Mme Godon et M. Pépin accompagnent l'inspecteur. M. Pépin répond aux questions et mentionne à plusieurs reprises que la toiture doit être changée. Lorsque l'inspecteur souligne que la flotte de la subpompe est trop élevée par rapport au tuyau du drain français qui s'y déverse et qu'il serait opportun de le baisser, M. Pépin indique n'avoir jamais rencontré de problématique en 25 ans.

[32] L'inspecteur remarque que des gouttes d'eau semblent s'écouler de la lumière du petit porche d'entrée extérieur. M. Pépin confirme alors qu'il a en effet constaté la fuite, vérifié et ne pas y avoir vu de moisissures. Aucune question spécifique quant au moment où le tout a été vérifié, ni ce qu'il a vérifié exactement n'est posée.

[33] Le rapport émis par l'inspecteur Morin le jour-même de la visite d'inspection préachat relève plusieurs éléments qui doivent être corrigés. Les principaux constats pertinents qui ressortent du rapport sont les suivants :

- a) Le revêtement de la toiture en bardeau d'asphalte est à refaire⁹;
- b) Le drain français, dont l'inspecteur estime la durée de vie à 25 ans, n'a pas été inspecté et il est de la responsabilité des acheteurs de faire les vérifications requises¹⁰;
- c) Il y a de l'efflorescence sur la jonction entre le plancher et le mur de béton dans la salle de bois au sous-sol, laquelle peut possiblement être liée au drain français¹¹;
- d) Les thermos d'au moins quatre fenêtres sont à changer¹²;
- e) Il faut ajuster la flotte de la subpompe¹³;
- f) Des fils électriques sont à condamner dans des boîtes de jonction, une prise est défectueuse et il est recommandé de faire vérifier les problèmes électriques par un maître électricien¹⁴.

[34] À l'audience, Mme Godon rapporte que lors de la visite d'inspection, le défendeur aurait mentionné que l'efflorescence était possiblement causée par l'humidité du bois. M. Pépin ne se souvient pas avoir fait cette affirmation et aucune question à cet effet n'a été posée à l'inspecteur Morin lorsqu'il a témoigné.

⁹ Cahier consolidé, pièce P-3, p. 43.

¹⁰ Cahier consolidé, pièce P-3, p. 40.

¹¹ Cahier consolidé, pièce P-3, p. 46.

¹² Cahier consolidé, pièce P-3, p. 41.

¹³ Cahier consolidé, pièce P-3, p. 47.

¹⁴ Cahier consolidé, pièce P-3, p. 48.

[35] Mme Godon témoigne également avoir compris, lors de l'inspection, que l'électricité était faite de manière plutôt « artisanale », et ce, dans toute la maison. Cela lui semblait toutefois normal puisqu'il s'agissait d'une auto-construction.

[36] Elle indique qu'elle était évidemment inquiète à l'idée d'acheter une auto-construction, consciente que cela peut parfois être fait « un peu tout croche ». Elle affirme qu'elle a demandé à l'inspecteur Morin s'il lui recommandait l'achat. Selon elle, il lui aurait confirmé que la maison était en bon état, même si plusieurs éléments n'étaient pas conformes aux normes. Elle pourrait, compte tenu du caractère mineur de ces éléments, corriger le tout.

[37] Dit autrement, Mme Godon affirme que l'inspecteur Morin lui a recommandé l'achat.

[38] Toutefois, à l'audience, l'inspecteur Morin nie catégoriquement avoir fait quelque recommandation que ce soit : cela n'est pas son rôle.

[39] Le Tribunal constate au passage que le rapport de l'inspecteur Morin précise que « [L]'état général de ce bâtiment est **À AMÉLIORER** (...) »¹⁵.

[40] Mme Godon reçoit donc le rapport préachat, ne contacte pas l'inspecteur pour lui poser des questions et, satisfaite, lève ensuite la condition relative à l'inspection.

[41] Le 1^{er} mai 2019, les parties signent l'acte de vente, pour un montant total de 395 000 \$¹⁶. On y prévoit notamment que les inclusions sont vendues sans garantie. La demanderesse y déclare également avoir pris connaissance du certificat d'analyse d'eau potable du 7 mars 2019 et en être satisfaite¹⁷.

[42] Au fil des visites précédant la vente et par la suite, une relation amicale s'installe entre les parties; les défendeurs participeront même au 40^e anniversaire de la demanderesse au cours de l'été suivant la vente.

3. La découverte des « vices » par la demanderesse et les travaux entrepris

[43] Selon ce qu'elle rapporte, les semaines, mois et années qui suivent la prise de possession de la résidence le 19 mai 2019, s'avèrent finalement un réel cauchemar pour la demanderesse et sa famille. Si les premiers vices pouvaient paraître anodins, leur accumulation successive, la découverte de vices qu'elle qualifie de majeurs et le refus éventuel des défendeurs de continuer à payer les sommes qu'elle leur réclamait, ont mené au dépôt de la Demande.

¹⁵ Cahier consolidé, pièce P-3, p. 55.

¹⁶ Cahier consolidé, pièce P-4.

¹⁷ Cahier consolidé, pièce P-4, p. 62 et 65.

[44] Ultimement, et selon la demanderesse, pour ainsi dire rien ne fonctionne comme il se doit, que ce soient les inclusions ou encore la propriété.

[45] Premièrement, dans la semaine suivant la prise de possession, la subpompe au sous-sol brise. M. Duval communique avec M. Pépin qui vient l'aider à en installer une nouvelle, achetée par Mme Godon.

[46] Ensuite, alors qu'ils utilisent pour la première fois le bain situé au 2^e étage, de l'eau s'infiltre et coule dans la salle de bain du 1^{er} étage. De manière concomitante, un dégât d'eau survient dans un des escaliers menant au sous-sol et dans la salle familiale : l'eau se serait infiltrée par le toit en pente derrière la maison. M. Duval vérifie l'espace de rangement se trouvant sous cet escalier : il n'y a pas de traces d'eau.

[47] Mme Godon indique ne pas en faire de cas : ce sont des choses qui peuvent arriver et, pour l'infiltration provenant du toit en pente, ils étaient informés que la toiture devait être refaite. Quelqu'un est donc mandaté pour venir réparer le tout.

[48] Lors d'une visite à l'entreprise de M. Pépin, Mme Godon aurait informé Mme Chartier du fait que le bain avait coulé. Aucune mention quant à l'infiltration par le petit toit en angle n'est rapportée par Mme Godon. La preuve ne permet pas non plus de déterminer si cette discussion a lieu avant ou après que la problématique du bain ait été réparée.

[49] Toujours dans les premiers mois suivant la prise de possession, le fusible de la fournaise aurait sauté à quatre ou cinq reprises. Appelé sur les lieux, le défendeur montre à M. Duval comment changer le fusible. D'ailleurs, M. Pépin témoigne qu'il avait changé ce fusible à environ deux occasions dans le passé et que puisque la boîte contenait deux ou trois fusibles, il avait laissé à M. Duval le fusible restant lors de la vente.

[50] Éventuellement, une infestation de fourmis survient également mais, comme la maison se situe sur un terrain boisé, Mme Godon ne s'en fait pas trop.

[51] Au cours de l'été 2019, Mme Godon constate que les jets du spa, qui faisaient partie des inclusions, ne sont pas suffisamment puissants et que l'eau se trouble rapidement. Elle demande à Mme Chartier le nom de l'entreprise qui lui a vendu le spa¹⁸. La preuve ne fait état d'aucune autre mention faite par Mme Godon à Mme Chartier concernant une quelconque problématique reliée au spa.

[52] Des problématiques surviennent aussi en regard du quai : M. Pépin vient le réparer comme convenu lors du premier été. Mme Godon indique toutefois que la réparation n'aurait été faite qu'en partie. Le quai se brise éventuellement entièrement et sera remplacé par la demanderesse.

¹⁸ Cahier consolidé, pièce P-50, p. 656.

[53] D'autres inclusions ne fonctionneront pas ou ne fonctionneront pas adéquatement selon Mme Godon, notamment le coupe-herbe, la génératrice ou encore la souffleuse allant avec le petit tracteur à gazon.

[54] Au cours de l'année 2019-2020, à la suite d'une recommandation de son médecin, la demanderesse cesse de recourir au chauffage au bois.

[55] Le 8 août 2020, la demanderesse constate de la moisissure sur le mur situé dans le bas de l'escalier où, l'année précédente, une infiltration d'eau à partir du toit en angle arrière avait été constatée. Le lendemain, son conjoint et elle investiguent plus amplement et découvrent non seulement que les biens entreposés sous l'escalier sont parsemés de moisissures, mais que les murs de cet espace de rangement sont également sérieusement affectés¹⁹.

[56] La demanderesse contacte sa compagnie d'assurance, soit Desjardins Assurances, qui dépêche sur les lieux une superviseure en sinistre et travaux spéciaux chargée d'analyser la situation. Cette visite a lieu le 10 août²⁰.

[57] La demanderesse rapporte qu'au cours de cette rencontre, la superviseure constate que les taux d'humidité dans le sous-sol, que ce soit dans l'air ambiant ou aux abords des murs et de la fondation, sont trop élevés. Des déshumidificateurs sont ajoutés à ceux laissés par les défendeurs et une pellicule de plastique est apposée dans le haut d'un des escaliers menant au sous-sol pour « contenir le tout ». L'odeur d'humidité est alors très présente.

[58] Fait important, la superviseure qui se présente le 10 août ne témoigne pas à l'audience. Cela dit, de nombreuses photos sont produites par la défenderesse où l'on peut voir, outre la moisissure, l'appareil mesurant l'humidité qui est alors utilisé. Selon les endroits mesurés dans le sous-sol, les taux varient, passant, à titre d'exemple, de 20 %, à 40.8 %, à 71.2 % et même à 99.9 %.

[59] Dans les jours suivants, Mme Godon fait venir un plombier de l'entreprise Blais Industrie. Il fait passer une caméra dans le drain français et recommande à la demanderesse de faire venir un expert, à savoir Drain Abitibi, car il semble qu'il y ait une problématique avec le drain. Sur les recommandations d'un de ses amis avocat, elle fait plutôt venir M. Laurent Bisson (**M. Bisson**), qui détient une compagnie d'excavation.

[60] Mme Godon rapporte dans son témoignage que M. Bisson se présente vers le 11 août 2020 et lui aurait indiqué : 1) que le sous-sol était très humide; 2) qu'elle devait ajouter des sources de chauffage pour enlever l'humidité; 3) que le fossé et les sorties de gouttières sont à gauche de la maison alors que la pente naturelle de la maison va

¹⁹ Voir les photos soumises, pièce P-7, p. 102-110 et p. 112-117.

²⁰ Cahier consolidé, pièce P-9, p. 119.

vers la droite, ce qui expliquerait possiblement les moisissures qui se trouvaient justement à gauche de la résidence.

[61] Fait important, dans le cadre de la preuve en défense, M. Bisson témoigne à titre d'expert en drainage de fondation et de surface de terrain. Or, sa version quant à la teneur des discussions lors de cette rencontre est différente. Ainsi, il explique avoir précisé que puisque la subpompe était dans un espace restreint, sans ventilation ni chauffage, cela pouvait expliquer l'humidité dans la pièce en question. Il n'y voyait toutefois pas de grande problématique, ni d'urgence. Il n'a alors pas analysé en détail le terrain extérieur, ni ses pentes : il a constaté qu'il n'y avait pas d'eau accumulée sur le terrain et que des espaces de drainage existaient, sans plus.

[62] Le 12 ou le 13 août 2020, la demanderesse se présente à l'entreprise des défendeurs et les informe de la situation. Elle indique qu'elle suspecte que le drain français est défaillant et les invite à venir constater le tout. Elle leur transmet également un courriel contenant le vidéo pris par Blais industrie et une photo²¹. M. Pépin se présente sur les lieux dans les jours suivants.

[63] Sur les conseils de son ami avocat, qui lui aurait expliqué l'importance de remettre un avis écrit de dénonciation des vices, la demanderesse remet à M. Pépin, en main propre, une lettre datée du 17 août 2020 dont le titre est : « *Avis de dénonciation et invitation à constater les dommages du [...] à Rouyn-Noranda* »²². Mme Godon explique que, compte tenu de sa relation d'amitié avec les défendeurs, elle est mal à l'aise et qu'elle précise alors au défendeur qu'elle doit malheureusement agir ainsi pour se protéger.

[64] Outre le drain français, Mme Godon suspecte également le fait qu'un tuyau, se trouvant à l'extérieur, près de la fondation et par lequel la subpompe évacuait l'eau, avait été rafistolé artisanalement par M. Pépin et laissait de l'eau s'échapper près de la fondation²³.

[65] À l'audience, M. Pépin témoigne qu'au cours d'une visite préachat, il avait informé M. Duval de l'existence de cet arrangement de fortune qui lui servait, l'été, à récupérer l'eau évacuée dans un bassin extérieur pour arroser le terrain. Cette affirmation n'a pas été contredite.

[66] À tout événement et très inquiète de la situation, Mme Godon fait venir l'entreprise Drain Abitibi afin que cette dernière puisse, après avoir excavé une petite portion de terre près de la fondation, faire une ouverture exploratoire dans le drain français et y passer

²¹ Cahier consolidé, pièce P-12a), p. 168.1.

²² Cahier consolidé, pièce P-12 b), p. 168.5.

²³ Pièce P-11, p. 160 et s.

une caméra pour identifier, possiblement, la cause de l'humidité au sous-sol²⁴. Le propriétaire de l'entreprise, Francis Trudel (**M. Trudel**) se présente donc à l'automne 2020 et procède aux travaux.

[67] Selon son rapport d'expertise daté du 10 septembre 2020²⁵, M. Trudel constate alors :

- a) que le drain installé est un drain flexible et qu'une membrane est apposée sur celui-ci;
- b) que cette membrane est toutefois partiellement obstruée et empêche donc l'eau de se rendre dans le drain aisément, restant stagnante autour du drain;
- c) que l'intérieur du drain contient de la boue ou du sable et qu'il est pour ainsi dire plein d'eau;
- d) que le drain a été mal installé, de telle sorte qu'une pente inversée empêche l'eau de se rendre aisément dans le bassin de captation pour ensuite être évacuée à l'extérieur de la résidence.

[68] M. Trudel conclut que le drain n'est plus fonctionnel et précise :

La propriété de Mme Godon a une infiltration d'eau au niveau de la semelle de la fondation. J'ai pu déterminer que le drain français ne remplit plus ses fonctions étant donné que la membrane recouvrant le drain français est partiellement obstruée, ce qui empêche l'eau de pénétrer adéquatement dans la canalisation. J'ai également pu constater que la canalisation qui relie le drain français au bassin de captation a une pente inadéquate pour un rendement optimal je recommande donc le remplacement de celle-ci.²⁶

[69] À l'audience, M. Trudel est qualifié comme expert en drain français, plus spécifiquement quant à l'installation et à la conception. Lors de son témoignage, il précise qu'en creusant afin d'entrer la caméra, il constate la présence de pierres nettes près du drain et, dans la portion de terrain creusé, de l'argile. Il précise que le drain, outre la membrane obstruée et la pente inversée, contenait plusieurs dénivellations rendant plus difficile la circulation de l'eau. Selon lui, la membrane obstruée, la pente inversée ainsi que les dénivellations sont autant de facteurs qui ont fait en sorte que la semelle de la fondation s'imbibait d'eau et créait conséquemment une importante humidité dans le sous-sol. Essentiellement, une partie de la fondation baignait dans l'eau.

[70] Dans les semaines qui suivent, Drain Abitibi remplace le drain français sur le côté gauche de la résidence. À la suite de l'arrivée hâtive de la neige, l'entrepreneur est

²⁴ Dans son rapport (cahier consolidé, Pièce P-35, p. 416), M. Trudel indique avoir été mandaté pour trouver la source d'infiltration d'eau au sous-sol, mais il témoigne avoir été mandaté en raison des problématiques d'humidité.

²⁵ Pièce P-35.

²⁶ Pièce P-35.

toutefois forcé de remblayer le tout et de cesser les travaux. Le remplacement du drain sur les autres côtés de la maison sera fait au cours de l'année suivante, une fois la neige fondue et le sol dégelé.

[71] Alors que Drain Abitibi procède à l'excavation du côté gauche de la résidence, la demanderesse constate que la porte d'entrée de la maison crochie et sort de son cadre. Dans son témoignage, elle établit clairement le moment où la porte crochie à la première phase d'excavation, qu'elle situe en novembre 2020. D'ailleurs, dès le 9 février 2021, elle écrit à Mme Chartier que la porte devra être changée à la suite des travaux d'excavation²⁷.

[72] Le 29 octobre 2020, EMD Estimations se présente à la résidence à la demande de Desjardins Assurances. L'estimateur mandaté indique entre autres²⁸ :

- a) que l'humidité au sous-sol est trop élevée;
- b) qu'il y a de la moisissure;
- c) que le drain français ne fonctionne possiblement pas adéquatement;
- d) que la nappe phréatique monterait à un niveau trop haut et causerait des infiltrations d'eau dans la dalle de béton, sous le plancher, le ciment étant un matériel poreux;
- e) Que les dommages touchent les bas de murs et les planchers.

[73] Les travaux sont alors évalués à 50 732,38 \$²⁹ et visent essentiellement le retrait des planchers, plinthes et portions de murs endommagés au sous-sol et leur remplacement, ainsi que le remplacement complet du drain français³⁰.

[74] De manière concomitante à la découverte de ces problématiques, une entente informelle s'installe entre les parties. Les défendeurs acceptent, à intervalles réguliers et selon les représentations ponctuelles de Mme Godon, de lui verser certaines sommes afin de payer les travaux requis en lien avec l'installation problématique du drain français, la moisissure retrouvée au sous-sol et l'électricité non conforme. Mme Godon envoie donc divers courriels, principalement accompagnés de factures, dans lesquels elle réclame certains montants. Au fil des mois, les défendeurs vont lui verser une somme totale de 27 393,84 \$.

²⁷ Cahier consolidé, pièce D-2, p. 21.

²⁸ Cahier consolidé, pièce P-36, p. 421.

²⁹ Cahier consolidé, pièce P-36, p. 432.

³⁰ Cahier consolidé, pièce P-36, p. 421. Il ne ressort pas clairement de l'estimation si la portion visant la partie gauche du drain français déjà remplacée au moment de l'évaluation est prise en compte. Une somme de 8 956,55 \$ a été versée par Desjardins Assurances pour cette portion du drain.

[75] Au cours de l'année 2020-2021, Les entreprises AML Perreault (**AML**) débute les travaux au sous-sol : retrait des planchers, retrait du bas des murs de gypses (16 à 24 pouces du plancher), etc. Cela dit, entre temps, la demanderesse décide de réaménager en grande partie son sous-sol afin d'y changer la disposition de certaines pièces, ajouter ou bouger certains murs, bâtir une salle de bain, un gym, etc.³¹ Les travaux visent donc tant à corriger les dommages causés par l'humidité ou l'infiltration d'eau dans la dalle de béton que de procéder aux rénovations souhaitées par la demanderesse.

[76] À l'été 2021, plus précisément le 22 juin, Mme Chartier communique avec Mme Godon afin de l'aviser qu'ils refusent de lui verser quelque somme additionnelle que ce soit. M. Pépin et Mme Chartier témoignent qu'ils ont alors l'impression que Mme Godon abuse de la situation.

[77] Également, au cours de l'année 2021, Mme Godon reçoit une demande d'autorisation visant à procéder à une analyse de l'eau potable de son puits. Selon ce qu'elle explique, une entreprise minière souhaite reprendre des activités dans la région et échantillonner l'eau potable. Mme Godon donne son autorisation et reçoit, le 30 septembre 2021, une lettre de WSP qui indique que l'échantillon d'eau prélevé contient une concentration de manganèse plus élevée que ce que Santé Canada recommande. La lettre précise en outre :

Il est important de noter que la recommandation pour le manganèse dans l'eau potable par santé Canada est une « *concentration maximale acceptable (CMA) de 0,12 mg/L (120ug/L), établi en fonction des nourrissons, qui constituent la population la plus sensible* ». En effet, « *bien que la CMA ait été établie pour la sous-population la plus sensible [les nourrissons], elle protège également les enfants et les adultes d'une exposition chronique* »³².

[78] Citant des extraits du site internet de Santé Canada, WSP recommande notamment l'installation d'un dispositif pour traiter l'eau.

[79] Le 20 octobre 2021, la demanderesse transmet un second avis de dénonciation aux défendeurs, les avisant du fait que l'eau n'est pas potable³³.

[80] Finalement, au cours du mois de mai 2022, un dégât d'eau survient à nouveau dans le sous-sol. La demanderesse fait venir Blais industries qui ouvre un mur du sous-sol et constate, selon elle, que le tuyau de la fosse septique a été coulé directement dans le béton, s'est cassé et a causé l'infiltration d'eau. Aucune dénonciation n'est faite.

[81] Le 5 octobre 2022, la demanderesse dépose la Demande.

³¹ Pièce D-9.

³² Cahier consolidé, pièce P-37, p. 517.

³³ Cahier consolidé, pièce P-32, p. 398.

[82] Le 28 novembre 2024, la demanderesse vend la résidence, sans garantie légale de qualité, au prix de 474 900 \$.

LES QUESTIONS EN LITIGE

[83] Les principales questions en litige sont les suivantes :

- a) Les défendeurs ont-ils commis un dol lors de la vente de la résidence (articles 1401 et 1407 du *Code civil du Québec* (**C.c.Q.**))?
- b) La propriété était-elle affectée de vices cachés (article 1726 C.c.Q.)?
- c) Les défendeurs peuvent-ils être considérés comme des vendeurs professionnels (article 1729 C.c.Q.)?
- d) Les défendeurs ont-ils fait défaut de respecter leur obligation de délivrance (article 1716 C.c.Q.)?
- e) Le cas échéant, quelle est la diminution du prix de vente que le Tribunal doit accorder?
- f) Le cas échéant, la demanderesse a-t-elle droit aux dommages réclamés?
- g) La Demande est-elle abusive et, dans l'affirmative, les défendeurs ont-ils droit au remboursement des honoraires, frais et débours réclamés?

DISCUSSION

[84] La Demande prend appui sur trois fondements juridiques distincts. Premièrement, la demanderesse allègue avoir été victime du dol des défendeurs (articles 1401 et 1407 C.c.Q.).

[85] Deuxièmement, la Demande se fonde sur la garantie légale contre les vices cachés (article 1726 C.c.Q.). Sur ce dernier point, la demanderesse soulève également que, puisqu'ils ont construit la résidence, les défendeurs doivent être considérés comme des vendeurs professionnels au sens de l'article 1729 C.c.Q. Dès lors, la connaissance des vices est présumée et les défendeurs sont, en vertu de l'article 1728 C.c.Q., responsables des dommages causés, en plus de la diminution du prix de vente.

[86] Troisièmement, elle repose sur la garantie de délivrance (article 1716 C.c.Q.). Pour la demanderesse, les représentations des défendeurs, que ce soit lors de l'inspection ou dans la Déclaration, ont créé une garantie conventionnelle quant à l'état de la propriété. Ils devaient donc livrer une propriété conforme aux représentations faites.

[87] Outre qu'ils nient avoir commis quelque dol que ce soit, les défendeurs soutiennent principalement :

- a) que plusieurs des vices allégués n'ont fait l'objet d'aucune dénonciation;
- b) que plusieurs des vices allégués étaient apparents;
- c) que certains d'entre eux ne sont pas des vices et résultent, par exemple, de leur vétusté;
- d) que certains d'entre eux ne sont pas des vices en ce qu'ils ne sont pas graves;
- e) qu'ils ne peuvent pas être assimilés à des vendeurs professionnels;
- f) que la garantie de délivrance ne trouve pas application;
- g) que la Demande et le comportement procédural de la demanderesse constituent de l'abus, entraînant leur droit d'obtenir réparation pour les honoraires, frais et débours encourus.

4. LE DOL

4.1 Conclusion

[88] De la première mouture à la dernière version de sa Demande, la demanderesse indique, au paragraphe 10, que « plusieurs déclarations des défendeurs sont fausses, trompeuses et dolosives »³⁴. Le protocole de l'instance, la déclaration d'inscription pour instruction et jugement par déclaration commune et même le plan de procès commun identifient, parmi les questions en litige, l'existence du dol.

[89] Cela dit, la demanderesse ne fait aucune représentation lors de sa plaidoirie au soutien de ce fondement du recours.

[90] La demanderesse a-t-elle finalement laissé tomber cet argument?

[91] À tout événement, le Tribunal estime qu'en l'espèce, la demanderesse n'a pas fait la preuve de quelque dol des défendeurs que ce soit.

4.2 Principes juridiques

[92] 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.

³⁴ Voir également la Demande modifiée le 22 mars 2026, par. 95.13 et 156.

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

- a) l'existence d'une erreur dont elle a été victime;
- b) son caractère déterminant;
- c) l'intention de tromper du cocontractant;
- d) le dol émane du cocontractant ou est connu de celui-ci.

[94] Le dol peut être positif, notamment à la suite de fausses représentations 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) »³⁵.

[95] 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 garde le silence ou en dissimulant des renseignements pertinents³⁶.

[Référence omise]

[96] Finalement, rappelons que la jurisprudence enseigne que le vice apparent peut, en raison du dol du vendeur, devenir juridiquement caché³⁷.

4.3 Application aux faits

[97] Le Tribunal comprend des allégations de la Demande et du témoignage de la demanderesse qu'elle reproche ce qui suit aux défendeurs en lien avec des représentations trompeuses, mensongères ou dolosives :

- a) Ils ont indiqué dans la Déclaration que « la source d'énergie du système de chauffage principal ³⁸ » est l'électricité alors qu'ils chauffaient principalement la résidence au bois;

³⁵ Jean-Louis Baudouin, Pierre-Gabriel Jobin et Nathalie Vézina, *Les obligations*, 7e éd., Cowansville, Yvon Blais, 2013, no 224; *Ville de Salaberry-de-Valleyfield c. Construction NRC inc.*, 2021 QCCA 844, par. 28.

³⁶ *Valicenti c. Kulaveerasingam*, 2025 QCCS 1525, par. 144, (demande pour permission d'appeler, 2025 QCCA 1359).

³⁷ *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; *Di Claudio c. Anéjis Stavridis*, 2019 QCCS 2946, par. 42.6.

³⁸ Cahier consolidé, pièce P-1, p. 12, par. D10.1a).

- b) Ils ont indiqué dans la Déclaration que la subpompe fonctionnait « régulièrement » alors que la courtière aurait indiqué à la demanderesse que ce n'était que les jours de forte pluie. Or, la demanderesse estime qu'elle fonctionne très souvent;
- c) Ils ont indiqué dans la Déclaration qu'il n'y avait jamais eu d'infiltration d'eau alors que des infiltrations surviennent rapidement après la vente, laissant présumer un mensonge;
- d) M. Pépin a indiqué avoir vérifié le petit toit et ne pas avoir constaté de moisissures alors que la preuve révèle que le dessus du toit, entre la planche de « *plywood* » et le bardeau d'asphalte, contenait des traces de moisissure;
- e) Ils ont indiqué dans la Déclaration ne pas avoir eu de défectuosité du système de chauffage et ne pas avoir eu de difficulté à chauffer toutes les pièces alors qu'un fusible de la fournaise a sauté à quelques reprises à la suite de la vente et qu'après avoir décidé de cesser de chauffer au bois, la demanderesse a constaté qu'il était difficile de chauffer le sous-sol;
- f) M. Pépin a indiqué qu'il n'avait jamais eu de problématique avec la subpompe et il aurait, selon la demanderesse, recommandé de ne pas en abaisser la flotte. Or, la subpompe brise peu de temps après la prise de possession et les expertises révèlent que la dalle de béton était imbibée d'eau. Qui plus est, la subpompe fonctionne trop souvent;
- g) À chaque fois que la courtière demandait une visite non planifiée aux défendeurs, Mme Chartier répondait que le ménage devait être fait avant la visite, alors que la maison était plus que propre à chaque visite, ce qui laisserait croire que Mme Chartier avait quelque chose à cacher ou à rectifier avant les visites;
- h) De manière générale, le fait que plusieurs des inclusions ne fonctionnaient pas ou du moins, ne fonctionnaient pas adéquatement selon la demanderesse, affecterait la crédibilité des défendeurs.

[98] Non seulement le Tribunal conclut à l'absence totale de preuve de l'intention de tromper pour l'ensemble de ces éléments, mais encore, il constate que plusieurs des allégations sont soit exagérées ou n'ont carrément pas été prouvées.

[99] Premièrement, les défendeurs n'ont jamais caché qu'ils utilisaient principalement le chauffage au bois de leur fournaise biénergie. À preuve, la demanderesse elle-même rapporte, au paragraphe 8 de sa Demande, que lors de « chacune » de ses visites précédant la vente, le chauffage au bois était en fonction, ce qui inclut donc des visites en été et en automne 2018. Qui plus est, elle témoigne que la courtière immobilière lui

avait indiqué que les coûts d'électricité mentionnés dans la fiche Centris pouvaient être plus élevés puisque les défendeurs chauffaient principalement leur maison au bois.

[100] Les défendeurs ont également indiqué dans la Déclaration utiliser le chauffage au bois tout l'hiver. Si cette mention se trouve dans la section chauffage d'appoint, il demeure que la demanderesse avait très bien compris que le chauffage au bois était la source principale utilisée par les défendeurs et que cela ne se limitait pas à l'hiver.

[101] Deuxièmement, les défendeurs ont pris soin d'indiquer, dans la Déclaration, que la subpompe fonctionnait « régulièrement ». Régulièrement ne signifie pas « occasionnellement ». Qui plus est, le Tribunal constate que la Déclaration ne limite pas cette mention aux cas de fortes pluies.

[102] Les propos qui auraient été tenus par la courtière immobilière rapportés par la demanderesse dans son témoignage ne sauraient permettre d'inférer le dol des défendeurs. La preuve ne démontre pas que les défendeurs ont fait une telle affirmation à la courtière. Force est d'ailleurs de constater que la demanderesse n'a pas fait témoigner la courtière.

[103] Troisièmement, la preuve ne permet pas de conclure que les défendeurs auraient, par le passé, vécus des infiltrations d'eau et qu'ils auraient intentionnellement induit la demanderesse en erreur en indiquant, dans la Déclaration signée en avril 2018, l'absence d'infiltration.

[104] En effet, lors de l'inspection en novembre 2018, le défendeur confirme d'emblée qu'il a constaté une infiltration dans le petit toit, a vérifié et n'a pas vu de moisissure. À l'audience, M. Pépin explique qu'à l'été 2018, soit postérieurement à la signature de la Déclaration, il voit que des gouttes s'écoulent de la lumière, sous le porche d'entrée. Il défait une des lattes de soffite et regarde à l'intérieur du petit toit : il n'y voit aucune moisissure. Pour le Tribunal, rien dans ces éléments ne fait état de quelque dol ou intention de tromper que ce soit. D'ailleurs, la moisissure constatée lors des travaux faits par la demanderesse se trouve entre les planches de « *plywood* » et le bardeau d'asphalte, soit sur le dessus, et non pas sous le toit observé par le défendeur.

[105] Mais il y a plus, rappelons que les défendeurs ne cachent nullement que le recouvrement de la toiture doit être refait. Ils proposent même à la demanderesse de procéder eux-mêmes à ces travaux avant la vente. Il ne s'agit pas du comportement d'une partie qui souhaite cacher à l'autre la vérité. C'est la demanderesse qui choisit de négocier le prix à la baisse et de prendre en charge les travaux.

[106] Or, sachant que la toiture était en fin de vie, des infiltrations dans le futur étaient possibles. Cela est tellement vrai que la demanderesse considère initialement que l'infiltration par le toit en pente était « quelque chose qui arrive » puisqu'ils avaient été avisés que le toit devait être changé. Si cette affirmation vaut pour le toit arrière, elle vaut également pour le toit avant.

[107] La preuve ne démontre pas non plus que les défendeurs auraient induit en erreur la demanderesse en regard du bon fonctionnement du système de chauffage et du fait qu'il n'y avait pas de pièces difficiles à chauffer.

[108] D'abord, le fait que dans le passé, à deux reprises au cours des 24 années d'habitation, un fusible ait dû être changé dans la fournaise ne mène pas, de l'avis du Tribunal, à une conclusion de défectuosité cachée. D'ailleurs, lors de son témoignage, M. Stéphane Lacroix (**M. Lacroix**), représentant de l'entreprise Les installations électriques Denis Goupil inc., confirme s'être présenté chez la demanderesse afin de faire la maintenance de la fournaise et y avoir fait un entretien régulier. Il n'y a aucune preuve de défectuosité. Il affirme même qu'il s'agissait de composantes qui s'endommagent avec le temps et que le tout est « normal ».

[109] Qui plus est, les défendeurs, qui ont toujours principalement eu recours au chauffage au bois, n'ont jamais eu de difficulté à chauffer la résidence. Il n'y a aucune fausse représentation ni intention de tromper.

[110] Le fait que Mme Chartier, qui se décrit elle-même comme une « frotteuse » (ce qui est confirmé par la demanderesse), se soit assurée, fière de sa résidence, que celle-ci soit toujours bien rangée avant les visites ne laisse en aucun cas présumer de quoi que ce soit. Les insinuations de la demanderesse n'ont pas été prouvées. Mme Godon est d'ailleurs demeurée silencieuse à cet égard lors de son témoignage.

[111] Quant à l'allégation à l'effet que les nombreux problèmes vécus avec les inclusions démontrent la faible crédibilité des défendeurs ou encore leur propension à mentir ou à ne pas respecter leur engagement, le Tribunal ne la retient pas.

[112] Plusieurs de ces biens n'étaient pas inclus initialement dans la vente. Ils ont été vendus sans garantie. La preuve ne démontre pas, dans bien des cas, leur état au moment de la vente, ni que les défendeurs auraient faits de fausses représentations les concernant ou passé sous silence certains éléments. D'ailleurs, tout en alléguant tous ces éléments et le défaut de respecter l'obligation de délivrance, la demanderesse ne fait ultimement plus aucune réclamation les concernant.

[113] La preuve démontre que le défendeur a réparé le quai à l'été 2019. Que la demanderesse se soit finalement acheté un quai ne démontre pas le dol du défendeur. Les photos démontrent clairement un quai d'un certain âge et la demanderesse ne pouvait s'attendre à ce que le défendeur lui en construise un nouveau. D'ailleurs, l'offre d'achat exigeait que le quai soit réparé et utilisable, sans plus³⁹.

[114] Le fait que les jets du spa n'étaient pas, selon la demanderesse, assez puissants ne démontre pas de dol. La demanderesse allègue également que la souffleuse a dû être

³⁹ Cahier consolidé, pièce P-2, p. 25.

réparée et que le mécanicien lui aurait indiqué que M. Pépin le savait. Pourtant, le mécanicien ne vient pas témoigner.

[115] Bref, si tant est que la demanderesse estime qu'elle a été victime du dol des défendeurs, le Tribunal conclut au caractère non fondé de ses prétentions.

5. LES VICES CACHÉS

5.1 Conclusion

[116] La preuve démontre que des vices cachés existaient au moment de l'acquisition de la résidence.

5.2 Principes juridiques

a) La notion de vice cachés

[117] 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.

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.

[118] 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 l'acheteur ne l'aurait pas acquis, ou l'aurait fait à prix moindre.

[119] 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'applique⁴⁰. La connaissance des vices par les vendeurs n'a donc pas d'impact sur l'existence de cette garantie. Cette connaissance, si elle est prouvée, permettra toutefois d'obtenir, en plus de l'annulation ou la réduction du prix de vente, l'octroi de dommages (article 1728 C.c.Q.).

[120] L'appréciation de l'acheteur prudent et diligent tient compte des caractéristiques personnelles de l'acheteur qui entreprend le recours. S'il n'a pas les connaissances requises afin de déceler un vice, il doit recourir à un tiers qui en a. Il doit faire un examen « attentif et sérieux » de l'immeuble et, en présence d'indices, pousser les examens⁴¹.

[121] 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 analysée⁴² :

[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]

[122] La notion d'indice devant mener à de plus amples vérifications n'est pas sans soulever sa part de réflexion. Afin qu'une vérification additionnelle soit requise, l'indice doit comporter un certain caractère, être objectivement suffisamment positif, préoccupant ou sérieux pour soulever un doute⁴³.

[123] Dans *Leroux c. Gravano*⁴⁴, la Cour d'appel souligne qu'on ne peut reprocher à l'acheteur 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 »⁴⁵.

⁴⁰ *Lahaie c. Laperrière*, 2009 QCCA 1285, par. 58.

⁴¹ *Rivard c. Asselin*, 2019 QCCA 302, par. 7; *Pouliot c. Beaumont*, 2024 QCCS 15, par. 20.

⁴² *Marcoux c. Picard*, 2008 QCCA 259.

⁴³ *Pouliot c. Beaumont*, 2024 QCCS 15.

⁴⁴ *Leroux c. Gravano*, 2016 QCCA 79, par. 40-44.

⁴⁵ *Leroux c. Gravano*, 2016 QCCA 79, par. 46.

[124] 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 vices cachés⁴⁶.

[125] Cela dit, le fait que des acheteurs n'aient pas suivis 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 n'en faisait pas mention, n'ont pas permis de faire échec au recours pour vices cachés⁴⁷.

[126] Finalement, même sans conclusion de dol, la jurisprudence contient divers exemples où les représentations erronées ou fausses faites sans intention de tromper ont tout de même rendu juridiquement caché un vice qui était apparent⁴⁸.

b) La dénonciation

[127] La dénonciation prévue à l'article 1739 C.c.Q. est une condition de fond importante. Ainsi, la Cour d'appel précise :

[7] L'avis de dénonciation de vice est une condition de fond à l'exercice d'un recours contre le vendeur professionnel et contre le fabricant visé par la même garantie en vertu de l'article 1730 C.c.Q. Cet avis leur permet « de faire des constats quant à l'existence du vice [et] l'ampleur des dommages, et de proposer d'effectuer le remplacement ou la réparation du bien vicié à un meilleur coût qu'un tiers ». Ainsi, « l'existence d'un préavis [...] entraîne comme corollaire le droit du vendeur [et du fabricant] de remédier au vice avant que des sanctions ne soient prises contre lui ».⁴⁹

[Références omises]

[128] La dénonciation doit être effectuée dans un délai raisonnable. Le délai remplira cette condition s'il permet au vendeur « (...) de constater les dommages, de faire expertiser les lieux pour en trouver la cause et les coûts de réparations et s'il obtient l'opportunité de procéder aux travaux correctifs avant que l'acheteur n'entreprenne les travaux »⁵⁰.

[129] Si l'article 1739 C.c.Q. prévoit que la dénonciation doit être écrite, la jurisprudence a permis, en certains cas, une dénonciation verbale. Le défaut de transmettre un avis écrit ne sera pas fatal dans la mesure où la preuve démontre l'urgence d'agir ou encore

⁴⁶ *Mercier-Langevin c. L'Écuyer*, 2023 QCCA 624, par. 17.

⁴⁷ *Pellerin c. Rolland*, 2025 QCCS 206, par. 98-105.

⁴⁸ *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.

⁴⁹ *Nadeau c. Mercedes-Benz Canada inc.*, 2017 QCCA 470, par. 7 (requête pour permission d'appeler rejetée, *Marcel Nadeau c. Mercedes Benz Canada Inc. et al.*, 2017 CanLII 61793 (CSC)).

⁵⁰ *Dubreuil c. Findlay*, 2026 QCCS 485, par. 117; *Cvesper c. Melatti*, 2023 QCCA 1545, par. 12.

que les vendeurs refusent de reconnaître quelque responsabilité ou renoncent à la réception d'un tel avis⁵¹.

[130] Finalement, les tribunaux ont également conclu que le défaut de dénoncer le vice sera fatal uniquement lorsqu'il cause un réel préjudice au défendeur, par opposition au préjudice en droit⁵².

5.3 Application aux faits

[131] Dans un premier temps, il est important de clarifier les vices pour lesquels la demanderesse réclame une diminution de prix.

[132] Par suite des questions du Tribunal en début d'audience, la demanderesse confirme qu'elle ne réclame rien en regard des nombreuses inclusions dont il est fait mention dans sa Demande (dont son témoignage fera malgré tout mention) et qui auraient été non fonctionnelles ou défectueuses.

[133] Ainsi, les inclusions suivantes ne font pas ou ne font plus l'objet de réclamation : la souffleuse, la génératrice, le compresseur, le coupe-herbe, le spa et le quai.

[134] Également, ne font pas ou ne font plus l'objet de réclamation les éléments suivants : la tuyauterie du bain, le drain du garage, le drain de la douche non collé, le coin de la semelle de fondation fissuré, le remplacement du panneau électrique, le bassin de captation prétendument insuffisant et le défaut de raccordement adéquat du lave-vaisselle.

[135] Les vices allégués qui doivent faire l'objet de l'analyse de la Cour sont donc, tel qu'il appert du Tableau, les suivants :

- La mauvaise installation du conduit de fosse septique;
- La présence d'eau, d'humidité et de contamination dans le sous-sol;
- La mauvaise conception / installation du drain français;
- Le nivellement inadéquat du terrain;
- Le plâtrage;
- La non-conformité et déficience de l'installation de la gouttière;
- La non-conformité et déficience du système électrique;
- La mauvaise conception du balcon occasionnant des dommages à la porte (cadrage non fixé);
- La fissure;
- La qualité de l'eau.

[136] Le Tribunal les analysera un à un.

a) *La mauvaise installation du conduit de fosse sceptique*

⁵¹ *Cvesper c. Melatti*, 2023 QCCA 1545, par. 13.

⁵² *Cvesper c. Melatti*, 2023 QCCA 1545, par. 14.

[137] La demanderesse allègue que le conduit de la fosse septique était mal installé, ce qui aurait causé une infiltration d'eau dans le sous-sol. Prenant appui sur le rapport d'expertise (**Rapport**) de Mme Chantal Bergeron (**Mme Bergeron**), elle allègue essentiellement qu'un manchon (ou joint d'étanchéité) aurait dû être installé autour du tuyau (entre le tuyau et la fondation de béton) et que le défaut de se faire a eu pour effet, avec le temps, de briser le tuyau et, par le fait même, de causer des infiltrations d'eau usée dans le sous-sol.

[138] Mme Bergeron a été reconnue à titre d'experte en bâtiment à l'audience.

[139] Mme Bergeron n'a toutefois pas constaté personnellement les problématiques et se fie uniquement sur les propos de Mme Godon, ainsi que sur les photos prises à l'époque. Elle est cependant catégorique lors de son témoignage : elle est en mesure, sur la seule base de la photographie⁵³, de confirmer l'absence de manchon.

[140] La position de la demanderesse est également appuyée sur ce qu'elle comprend de ses discussions avec les représentants de Blais Industrie qui se sont présentés à la résidence et ont effectué les travaux correctifs pertinents.

[141] Ces individus n'ont pas témoigné à l'audience : seul leur superviseur, qui ne s'est pas présenté sur les lieux, n'a personnellement fait aucun constat et ne peut que rapporter ce qu'il constate dans les factures et les bons de travail émis ainsi que sur les photos prises à l'époque, a témoigné.

[142] Ainsi, il admet qu'il ne peut pas confirmer si un joint d'étanchéité était manquant : c'est ce qu'il « pense » en regardant une des photos. Essentiellement, il lit la mention sur le bon de travail, à savoir : « Replacer drain principal intérieur et extérieur, tuyaux Brisé dans l'entre mur extérieur et à l'extérieur ».

[143] Fait important, l'infiltration d'eau et la découverte du tuyau brisé surviennent alors que des travaux d'excavation ont lieu à l'extérieur. Mme Godon précise dans son témoignage qu'en mai 2021, alors que les travaux tiraient à leur fin, ils constatent que, à l'extérieur dans un des endroits excavés, le conduit de la fosse septique est fissuré. Elle demande donc à Drain Abitibi de procéder aux réparations. Dans les jours qui suivent cette réparation, de l'eau coule dans le sous-sol et les employés de Blais Industrie sont donc appelés: ce serait à ce moment que ces derniers auraient constaté que le tuyau était brisé et qu'il n'y avait pas de joint d'étanchéité entre le tuyau et la fondation.

[144] Les défendeurs soulèvent que tout porte à croire que le tuyau a été brisé par les travaux d'excavation puisqu'aucune infiltration n'a été constatée à cet endroit dans le sous-sol auparavant.

⁵³ Rapport, p. 16.

[145] Le Tribunal est d'avis que la preuve ne permet pas de conclure à l'existence d'un vice caché antérieur à la vente.

[146] D'une part, le Tribunal estime que le Rapport est très peu probant. Le témoignage de Mme Bergeron à l'audience ne permet pas de faire échec à ce constat.

[147] La très grande majorité des affirmations qu'elle y fait ne proviennent pas d'observations qu'elle a pu faire personnellement, mais plutôt :

- a) des propos rapportés par Mme Godon, qui elle, dans bien des cas, rapporte les propos, ou sa compréhension de ceux-ci, des divers entrepreneurs qui se sont présentés chez elle au fil du temps⁵⁴;
- b) des photos dont elle a pu prendre connaissance;
- c) des rapports des firmes Sogitex, WSP et H2O.

[148] Mme Bergeron n'a pas communiqué avec les entrepreneurs qui ont effectués les travaux, notamment Drain Abitibi, Blais Industrie ou encore Les installations électriques Denis Goupil inc., afin de confirmer les propos rapportés par Mme Godon ou sa compréhension des faits.

[149] Qui plus est, Mme Bergeron y fait des affirmations fortes, notamment quant à la prétendue connaissance des vices par les défendeurs, lesquelles, outre qu'elles ne sont pas appuyées par la preuve, ne faisaient pas partie de son mandat. À titre d'exemple, elle écrit : « Également, une quantité importante d'excréments de souris a été découverte dans le mur situé entre la chambre à bois et la salle de séjour (voir photo 27). Considérant l'ampleur, il est plus que probable que les vendeurs ont eu une infestation de souris, mais qu'ils ne l'ont pas déclarée lors de la vente »⁵⁵.

[150] Également, elle recommande dans son rapport une vérification complète de la résidence par un électricien certifié afin de s'assurer qu'aucune autre installation « dangereuse » n'est présente. Pourtant, elle reconnaît qu'elle n'a pas personnellement constaté d'installation dangereuse ni discuté avec les électriciens qui sont intervenus. Cette recommandation découle tout bonnement des propos rapportés par Mme Godon⁵⁶.

⁵⁴ À titre d'exemple, tous les constats relatifs aux inclusions sont le reflet des propos de Mme Godon et des photos soumises (Rapport, p. 2). Elle indique que la résidence est construite plus basse que les autres résidences à proximité et qu'il y a donc de bonnes quantités d'eau qui transigent sur le terrain en se fiant uniquement aux propos de Mme Godon (Rapport, p. 2 et son témoignage). Autre exemple non limitatif, on rapporte également, en regard de la fournaise, qu'un employé de l'entreprise Les installations électriques Denis Goupil inc. a mentionné que les raccordements électriques de la fournaise avaient été modifiés, rendant le tout incompréhensible (Rapport, p.7).

⁵⁵ Rapport, p. 10.

⁵⁶ Soulignons qu'en aucun temps, M. Lacroix n'a affirmé que les installations électriques étaient dangereuses. Il n'y a donc aucune preuve en ce sens devant le Tribunal et qui appuierait les allégations de Mme Godon reprises par Mme Bergeron.

[151] Mme Bergeron va jusqu'à donner son opinion sur le travail fait par l'inspecteur préachat, précisant qu'il a, selon elle, respecté les règles de l'art et couvert les déficiences apparentes⁵⁷.

[152] Si Mme Bergeron, qui a une technique collégiale en design intérieur, a une expérience « terrain » dans le domaine de la construction, elle dépasse le cadre de ses compétences lorsqu'elle se prononce, notamment, en matière de plomberie, d'électricité, de règles de l'art de l'inspection, de fondation, etc., domaines dans lesquels elle ne détient aucune compétence spécifique, autre qu'une expérience très générale.

[153] Ultimement, tant dans son Rapport que dans son témoignage, elle épouse la cause de la demanderesse, manquant, de l'avis du Tribunal, de l'objectivité nécessaire⁵⁸. Son rapport doit être écarté.

[154] D'autres parts, ses propos en regard du manchon absent qui aurait causé le bris sont aussi peu nuancés que peu détaillés. Elle affirme catégoriquement être en mesure de confirmer, à partir des photos prises, qu'aucun manchon n'était présent. Elle précise qu'on met habituellement un manchon entre le tuyau et la fondation et qu'en l'absence de celui-ci, il est normal qu'avec le temps, le conduit se soit brisé, faute de protection. Elle n'appuie toutefois pas ses dires par quelque documentation que ce soit.

[155] Reste donc le représentant de Blais Industrie, qui n'était pas présent sur place lors de la réparation, et qui indique, à partir d'une photo, qu'il ne « semble pas » y avoir de manchon, mais qu'il ne peut l'affirmer avec certitude.

[156] Le fardeau de la preuve reposait sur les épaules de la demanderesse et force est de constater qu'il n'y a pas de preuve permettant de conclure à l'existence d'un vice caché, ni d'un vice antérieur à la vente en l'espèce.

[157] À tout événement, cette situation n'a jamais été dénoncée et ce défaut est fatal. Il a empêché les défendeurs de faire leurs propres constats et expertises.

[158] Rappelons que le tout survient en mai 2021, et donc avant l'appel de Mme Chartier informant Mme Godon qu'ils ne paieraient plus pour les prétendus vices identifiés par celle-ci. Ainsi, la prétention de Mme Godon à l'effet qu'à la suite de cet appel, les défendeurs ont renoncé à toute dénonciation n'est pas pertinente⁵⁹.

[159] Finalement, la preuve ne démontre pas qu'il était impossible, vu l'urgence, de dénoncer le tout. La demanderesse pouvait très bien transmettre un courriel ou appeler

⁵⁷ Rapport, p. 24.

⁵⁸ *Fontaine c. Bérubé*, 2023 QCCQ 1322, par. 95-98 et 114.

⁵⁹ Le Tribunal souligne au passage qu'il ne retient pas cet argument. D'une part, en octobre 2021, la demanderesse elle-même transmet un avis de dénonciation concernant l'eau potable (pièce P-32). D'autre part, si les défendeurs refusaient de continuer à payer pour les vices reliés à l'humidité, aux moisissures et au drain français, ce nouveau vice visait une situation distincte qui aurait dû être dénoncée.

les défendeurs comme elle l'a fait à diverses reprises dans le passé. D'ailleurs, le bon de travail faisant suite à l'appel de Mme Godon est daté du 25 mai 2021 alors que le travail est effectué le 28 mai, soit trois jours plus tard. Manifestement, l'« urgence » pouvait attendre.

b) La mauvaise conception / installation du drain français

[160] Le Tribunal retient le témoignage du représentant de Drain Abitibi, M. Trudel, quant aux problématiques de conception/installation du drain français, lesquelles ont contribué de manière non négligeable à l'humidité excessive et à la contamination du sous-sol.

[161] Pour les motifs qui suivent, le Tribunal conclut que la preuve probante démontre l'existence d'un vice grave, antérieur à la vente de la résidence, et qui n'était pas apparent.

[162] Selon le rapport de M. Trudel⁶⁰ et son témoignage, les éléments suivants ont contribué à l'humidité excessive retrouvée au sous-sol :

- a) Le drain a été mal installé : il existe plusieurs dénivellations qui rendent difficiles l'écoulement de l'eau qui s'y retrouve et favorisent la stagnation de l'eau dans le drain et autour du drain;
- b) L'entrée de l'eau vers la résidence est en pente inversée : cela empêche l'eau de se rendre facilement dans le puits de captation pour ensuite être rejetée vers l'extérieur de la résidence, causant du même coup une stagnation de l'eau dans le drain et autour du drain;
- c) Le drain surpasse la semelle de la fondation à au moins un endroit, et ce en contravention avec l'article 9.14.3.3 du *Code national du bâtiment de 1990 (Code)*, contribuant aux dénivellations et à la stagnation de l'eau dans le drain, aux abords extérieurs du drain et donc sous et aux abords de la fondation;
- d) Il y a une membrane sur le drain qui, avec le temps, s'est partiellement colmatée et laisse ainsi plus difficilement l'eau entrer dans le drain et contribue encore une fois à la stagnation de l'eau sous et aux abords de la fondation.

[163] Toutes ces situations ont fait en sorte que l'eau, qui n'était pas expulsée telle qu'elle aurait dû l'être, s'est retrouvée en très grande quantité sous et autour de la fondation de béton. Le béton étant poreux, absorbait l'eau et créait, au sous-sol, une humidité importante.

[164] Puisque les défendeurs chauffaient leur résidence d'environ septembre à mai à l'aide de la fournaise au bois située au sous-sol, l'humidité a été, pendant des années, suffisamment contrôlée pour que ses conséquences, notamment la moisissure, ne

⁶⁰ Pièce P-35.

puissent se développer. Cela dit, lorsque la demanderesse décide, en raison de problématiques de santé, de cesser de recourir au chauffage au bois, les effets de l'humidité sont rapidement apparus.

[165] La preuve ne permet pas de démontrer que le fait d'avoir apposé une membrane sur le drain était contraire aux normes de construction applicables en 1993-1994. En effet, M. Trudel indique même que cela était courant dans le passé. Cet élément ne peut donc pas être retenu.

[166] Quant à la présence d'argile dans le sol aux abords de la fondation, le Tribunal estime que la preuve ne permet pas de conclure que sa présence était contraire aux normes et pratiques courantes de l'époque. En effet, M. Bisson explique qu'il était courant à l'époque de recourir à l'argile pour bloquer l'eau le plus possible et l'empêcher d'aller vers le drain. C'est également ce que mentionne Mme Camille Bryselbout, architecte, dans son rapport d'expertise⁶¹.

[167] Le Tribunal constate que la notion de matière nuisible n'était pas définie dans le Code et que celui-ci ne proscrivait pas expressément le recours à l'argile. À tout événement, la preuve ne permet pas de déterminer, à supposer même que l'argile était une matière nuisible proscrite en 1990 au sens de l'article 9.12.3.3. du Code, si elle se situait à une distance de moins de 600 mm des fondations. Au contraire, M. Trudel a même témoigné que l'argile ne se rendait pas jusqu'au drain et que celui-ci était plutôt entouré de terre et de pierres concassées.

[168] À l'audience, l'expert retenu par les défendeurs, M. Bisson, indique qu'une pente inversée n'est pas à ce point problématique et qu'à tout événement, si elle était inversée autant que ce que décrit M. Trudel, le sous-sol aurait été constamment inondé, ce qui n'était pas le cas. Les défendeurs soumettent également que la conclusion quant au caractère inversé de la pente n'est qu'une déduction sans preuve concrète, que de toute façon le drain avait atteint la fin de sa vie utile et que puisque le rapport d'inspection faisait état d'efflorescence dans la salle à bois, le vice était apparent. Subsidiairement, ils affirment que la dénonciation qui en a été faite était à ce point vague qu'elle ne rencontre pas les conditions requises.

[169] Ces arguments ne convainquent pas le Tribunal.

[170] Premièrement, et comme M. Bisson le reconnaît, bien qu'il ait vu des cas de drain français avec une pente inversée qui n'étaient pas problématiques, il n'a pas analysé ni vu celui de Mme Godon. Pour le Tribunal, et bien que le témoignage de M. Bisson était globalement crédible, celui de M. Trudel en regard des problématiques du drain de la propriété doit être favorisé. M. Trudel a analysé le drain personnellement et a fait ses propres constats. Son témoignage précis sur ces éléments est donc retenu.

⁶¹ Pièce D-2, p. 58.

[171] Deuxièmement, s'il est vrai que M. Trudel n'a pas vu la pente, sa déduction quant à une pente d'environ quatre pouces est appuyée non seulement sur ses observations concrètes lors des travaux (notamment la profondeur du tuyau et la distance avant que l'eau puisse être constatée par caméra), mais sur ses connaissances en la matière. Pour le Tribunal, ses constats sont probants.

[172] Troisièmement, la présence d'un peu d'efflorescence dans la salle de bois ne constitue pas, dans les circonstances de l'espèce, un indice suffisamment sérieux qu'il aurait dû mener l'acheteur prudent et diligent à pousser les vérifications. En effet, outre que l'efflorescence n'a été constatée qu'à un endroit, la Déclaration à l'effet qu'il n'y avait pas eu d'infiltration, d'odeurs d'humidité ni de pourriture ou de moisissure⁶², était de nature à rassurer l'acheteur prudent et diligent. Le défendeur a-t-il indiqué que l'efflorescence était possiblement causée par l'humidité du bois entreposé dans la salle à bois? Mme Godon affirme que oui. M. Pépin n'a pas de souvenir à cet effet et aucune question n'a été posée en ce sens à l'inspecteur préachat. Cela dit, que cette affirmation ait été faite ou non, le Tribunal est d'avis, à la lumière de ce qui précède, qu'il ne s'agissait pas d'un vice apparent.

[173] Cette conclusion prévaut même si le rapport d'inspection indique le mot drain entre parenthèse à côté de la mention de la présence d'efflorescence. Pour le Tribunal, cette seule mention, dans les circonstances, n'était pas suffisante pour constituer un indice préoccupant au sens de la jurisprudence applicable. Cela est d'autant plus vrai que l'inspecteur Morin indique lors de son témoignage qu'il n'a pas vérifié les taux d'humidité au sous-sol puisqu'aucun indice ne laissait présager une problématique quelconque en ce sens.

[174] Quatrièmement, le Tribunal retient de la preuve que la durée de vie moyenne d'un drain français se situe généralement entre 30 et 40 ans⁶³. Ainsi, lors de son interrogatoire, l'inspecteur Morin indique que des vérifications sont généralement recommandées après 25 ou 30 ans. Pour sa part, M. Trudel indique qu'une moyenne de 40 ans correspond à la norme de vie utile selon son expérience. Une moyenne entre 30 et 40 ans rejoint donc tant les témoignages entendus que ce qui ressort généralement de la jurisprudence. De l'avis du Tribunal, si le drain n'était pas fonctionnel, on ne peut affirmer qu'il était totalement vétuste. D'ailleurs, le drain n'était pas percé, affaissé ou autre. Le seul élément qui relevait du passage du temps était le fait que la membrane était partiellement colmatée. Cela dit, les autres facteurs constituent des vices de conception ou d'installation qui ont fait en sorte que le drain n'était pas fonctionnel.

[175] Le Tribunal retient donc de la preuve présentée que les dénivellations (incluant le fait de passer par-dessus la semelle) et la pente inversée sont des problématiques qu'une construction dans les règles de l'art de l'époque n'aurait pas eues et ont contribué de manière évidente (et importante) à l'humidité excessive et à ses conséquences.

⁶² Cahier consolidé, pièce P-1, p. 11.

⁶³ *Voyer c. Carignan*, 2023 QCCS 2031, par. 71.

[176] Cinquièmement, de l'avis du Tribunal, la, voir les dénonciations liées au drain français, étaient suffisantes en l'espèce. Outre la lettre du 17 août 2020⁶⁴, Mme Godon a communiqué régulièrement avec les défendeurs pour les informer des étapes effectuées et M. Pépin s'est déplacé lors de la première excavation exploratoire visant à passer une caméra dans le drain français. Les défendeurs étaient avisés et pouvaient raisonnablement agir et faire faire des contre-expertises s'ils le souhaitaient. Ils ont toutefois fait confiance à la demanderesse et même initialement accepté de la dédommager.

c) La présence d'eau, d'humidité et la contamination dans le sous-sol

[177] La preuve, notamment le témoignage de M. Trudel, permet de conclure que le mauvais fonctionnement du drain français et le fait de cesser de recourir au chauffage au bois de septembre à mai inclusivement sont responsables de l'humidité excessive et de la contamination, y incluant la moisissure, retrouvées au sous-sol.

[178] D'une part, l'humidité excessive généralisée au sous-sol est manifeste : elle est notamment constatée tant par Sogitex le 10 août 2020, pour ainsi dire immédiatement après la découverte des moisissures au sous-sol⁶⁵, que par EMD le 29 octobre 2020⁶⁶.

[179] D'autre part, la preuve ne permet pas de conclure que la moisissure a plutôt été causée par l'infiltration survenue l'année précédente par le petit toit en pente. En effet, M. Duval témoigne qu'il a pris les mesures pour assécher et réparer le tout. Au surplus, il confirme qu'il a vérifié et que l'eau ne s'était pas infiltrée sous l'escalier. Qui plus est, la moisissure sous l'escalier est généralisée et se trouve non seulement sur le mur qui donne vers l'extérieur, mais également sur le mur intérieur⁶⁷. Or, l'infiltration survenue en 2019 s'est limitée, selon la description qu'en ont faite Mme Godon et M. Duval à l'audience, au mur de l'escalier et au plafond du corridor adjacent donnant à la salle familiale où une bulle d'eau s'était formée.

[180] Soulignons également que l'estimateur dépêché sur les lieux par Desjardins Assurances rapporte qu'il constate des dommages sur les plinthes dans le bas des murs et sur les planchers, et ce, pour tout le sous-sol⁶⁸.

[181] Il est manifeste que la moisissure et l'humidité du sous-sol en affectent de manière importante l'usage. Il est tout aussi manifeste que l'humidité excessive existait avant la vente, mais qu'elle était tout simplement contrôlée par le recours au chauffage au bois. Elles étaient inconnues tant des défendeurs que de la demanderesse. Si les moisissures apparaissent après la vente, il demeure qu'elles sont causées par un vice antérieur et doivent être, de l'avis du Tribunal, également considérées.

⁶⁴ Cahier consolidé, pièce P-12B.

⁶⁵ Cahier consolidé, pièce P-9, p. 130, 132-135, 137 et 138 et 141-144.

⁶⁶ Cahier consolidé, pièce P-36, p. 421.

⁶⁷ Cahier consolidé, pièce P-9, p. 154.

⁶⁸ Cahier consolidé, pièce P-36, p. 421.

[182] Finalement et pour les mêmes raisons que celles indiquées au paragraphe 176, ces vices ont fait l'objet de dénonciations suffisantes.

d) Le nivellement inadéquat du terrain

[183] La preuve sur le nivellement inadéquat du terrain et sur le fait que cela aurait fait en sorte que le terrain près de la maison était très mou ou gorgé d'eau est, au mieux, nébuleuse, voir absente.

[184] Aucune preuve à l'effet que cela aurait contribué à l'humidité anormale du sous-sol, que ce soit avant ou après que le drain français ait été corrigé, n'a été faite. La seule chose réellement avancée est que Mme Godon trouve que la subpompe fonctionne encore trop souvent, et ce, malgré le fait qu'elle ait fait modifier les pentes.

[185] Les défendeurs rapportent qu'ils n'ont jamais eu de problématique ni constaté d'eau s'accumuler sur le terrain. Mme Chartier indique que lorsqu'elles étaient petites et jouaient dehors, ses filles entraient dans la maison avec les bottes pleines boue et d'argile. Cela dit, c'était avant que le terrassement de la résidence ne soit fait.

[186] M. Pépin précise qu'il avait pris soin de creuser un petit fossé longeant la propriété de l'arrière de la maison à gauche jusqu'à l'avant de la maison, près de la rue, de manière à ce que l'eau puisse s'écouler facilement vers le fossé de la ville, près de la rue⁶⁹. Des sentiers, ainsi que des petits canaux, avaient aussi été aménagés dans le boisé, encore une fois pour assurer, notamment, un bon drainage.

[187] Pour sa part, la demanderesse indique qu'elle avait vu, lors de ses visites préachat, de l'accumulation d'eau dans le boisé derrière la résidence qui menait au Lac Adéline. Elle souligne toutefois à quel point le terrassement était magnifique. M. Duval mentionne qu'il avait vu des canaux dans le boisé près des sentiers. Aucune accumulation d'eau n'est constatée ou rapportée sur le terrain, et ce, tout au long des nombreuses visites effectuées entre l'été 2018 et la prise de possession en mai 2019.

[188] Dans leur témoignage, Mme Godon et M. Duval ne font pas non plus état d'accumulation d'eau sur le terrain au cours des années 2019 et 2020. Mme Godon rapporte qu'elle utilise fréquemment le quai, qu'elle s'y rend avec son fils et y passe de nombreux beaux moments. Rien dans la preuve ne permet de conclure à l'existence d'un terrain anormalement gorgé d'eau à ces époques.

[189] Dans le contexte du remplacement du drain français par Drain Abitibi en mai 2021, Mme Godon explique à M. Trudel que la subpompe continue de fonctionner trop souvent.

⁶⁹ Pièce D-19, annotée à la main à l'audience par M. Pépin et montrant le fossé qu'il avait fait et entretenait.

[190] M. Trudel indique que le terrain près de la résidence est alors mou et gorgé d'eau. Il suggère divers travaux, notamment de modifier les pentes du terrain de manière à le remonter près de la maison et diriger l'eau loin de la résidence.

[191] Une fois ces travaux faits, M. Trudel indique que la demanderesse l'informe à nouveau que la subpompe continue de fonctionner trop souvent. Il n'est toutefois pas question d'humidité excessive au sous-sol. M. Trudel constate à ce moment de l'eau stagnante sur le terrain.

[192] Une rencontre est donc tenue vers le 22 juin 2021 entre M. Trudel, la demanderesse, M. Pépin ainsi que M. Bisson, lequel est présent à la demande de M. Pépin. L'objectif est de prendre acte de la situation et de déterminer les travaux devant être faits.

[193] M. Bisson constate que de l'eau se trouve sur le terrain et qu'elle se dirige vers la maison. Il réalise également que le fossé à gauche de la résidence, qui était présent lors de sa première visite, a été remblayé, ce que M. Pépin confirme lors de son témoignage également. M. Bisson questionne donc M. Trudel, qui lui répond que ce fossé ne servait à rien puisque selon lui, il n'y avait pas de pente, ou du moins qu'elle n'était pas suffisante pour que l'eau s'écoule.

[194] M. Bisson prend donc un instrument spécialisé avec rayon laser pour mesurer la pente en question devant l'ensemble des personnes présentes. Il conclut qu'il y a une pente d'environ 32 pouces, l'arrière de la maison étant le point le plus élevé et l'avant, le plus bas.

[195] Le dessin qu'il fait à l'audience sur une photo aérienne de la propriété montre les différents points tenus en compte pour son calcul⁷⁰. Or, ces points se trouvent pour ainsi dire exactement là où était situé le fossé auparavant⁷¹.

[196] Selon M. Bisson, M. Trudel est alors surpris car, « à l'œil », il n'aurait pas pensé qu'une pente suffisante existait.

[197] M. Bisson recommande donc à M. Trudel de refaire le fossé qu'il a remblayé. Il suggère également qu'un fossé à l'arrière de la maison en partant du côté droit du terrain soit ajouté afin de s'assurer d'avoir le meilleur drainage possible.

[198] Ultimement, M. Trudel confirme à l'audience que l'opinion de M. Bisson était tout aussi valable que la sienne. Il ne refait pas le fossé à gauche comme suggéré puisque M. Duval souhaite éventuellement se faire bâtir un garage à cet endroit. Un fossé est également fait à l'arrière, à partir du côté droit, comme l'a suggéré M. Bisson afin d'assurer un drainage optimal.

⁷⁰ Pièce D-22.

⁷¹ Pièce D-19.

[199] Pour le Tribunal, le fait de souhaiter un drainage optimal n'équivaut pas à une preuve de vice grave affectant l'usage, ni à une preuve du caractère antérieur du vice.

[200] Cela dit, même après ces travaux, M. Duval témoigne que selon lui, la problématique d'eau n'est toujours pas corrigée et que tous ces travaux n'ont servi à rien.

[201] À la lumière de ce qui précède, le Tribunal conclut que la demanderesse n'a pas fait la preuve, selon la prépondérance des probabilités, d'un vice, non plus que d'un vice caché antérieur à la vente.

[202] En effet, avant que le drain ne soit changé et que le fossé qui se trouvait à gauche de la maison soit remblayé, la preuve probante ne fait pas état de problématiques d'accumulation d'eau sur le terrain.

[203] Ainsi, le Tribunal conclut à la lumière de la preuve que le fossé qui était antérieurement présent permettait à l'eau d'être captée et de s'écouler vers l'avant de la résidence, dans le fossé de la ville, ce qui protégeait suffisamment la maison et le terrain. Les travaux de Drain Abitibi ont toutefois modifié l'état des choses et c'est à ce moment que de l'eau se retrouve soudainement stagnante de manière problématique sur le terrain.

[204] Qui plus est, le Tribunal ne dispose d'aucune preuve quant à la fréquence normale à laquelle une subpompe devrait fonctionner et au-delà de laquelle une problématique sous-jacente de nivellement de terrain par exemple, existe. La preuve ne démontre pas non plus qu'une fois le drain changé, la problématique d'humidité au sous-sol persistait ou qu'elle ne diminuait pas comme il eut été normal de s'attendre.

[205] Au surplus, l'analyse faite par M. Trudel des pentes semble des plus rudimentaires : ce dernier y ayant été « à l'œil » selon M. Bisson. D'ailleurs, il ne témoigne pas avoir fait une analyse spécifique des pentes.

[206] Dit autrement, le Tribunal conclut qu'il n'a pas de preuve à l'effet que les pentes étaient problématiques au moment de l'achat.

[207] Tel qu'indiqué précédemment, la preuve ne permet pas non plus de conclure que les pentes, si tant est qu'elles étaient négatives lors de la vente, constituaient un enjeu avant que M. Trudel ne remblaye le fossé qui se trouvait à gauche de la résidence.

[208] Ainsi, non seulement un élément non conforme ne constitue pas un vice s'il n'entraîne pas un vice d'usage, mais encore, en l'espèce, la preuve permet de conclure que ce sont les actions faites sur le terrain par les entrepreneurs de la demanderesse, postérieures à la vente, qui ont engendré l'accumulation d'eau problématique sur le terrain et le déficit de drainage⁷². Avant 2021, aucune problématique n'est rapportée.

⁷² *Bonneau c. Poulin*, 2024 QCCS 1010, par. 36; *Lachance c. Gestion Bertrand Lévesque*, 1997 CANLII 8424 (QC CS), par. 58, 59, 64 et 65.

e) *Plâtrage*

[209] Le Tribunal constate que la demanderesse a identifié le plâtrage comme vice caché dans le Tableau. Cela dit, la preuve ne permet pas de conclure à quelque vice que ce soit en regard du plâtrage. Dans un tel contexte, le Tribunal présume qu'il s'agit plutôt d'une réparation requise par les travaux de décontamination du sous-sol et d'un des éléments soumis aux fins de la réduction du prix de vente.

[210] La demanderesse réclame toutefois le paiement de l'installation d'une nouvelle subpompe sans l'identifier nommément comme vice caché dans le Tableau. Cela dit, rien dans la preuve ne permet d'établir quelque vice que ce soit en regard de la subpompe.

f) *Non-conformité et déficience de l'installation de la gouttière et réfection du petit toit*

[211] Ce vice fait référence à l'infiltration d'eau par le petit toit avant dont il avait été question entre les parties lors de l'inspection préachat.

[212] De l'avis du Tribunal, la preuve ne permet pas de conclure à la présence d'un vice caché.

[213] Rien ne démontre que la gouttière avait été installée de manière inadéquate ou qu'elle comportait un vice quelconque d'installation. La seule preuve est à l'effet que cette gouttière a été remplacée⁷³. L'entrepreneur en charge des travaux visés, M. Michael Beauchamps (**M. Beauchamps**) de AML, qui a témoigné à l'audience comme témoin ordinaire, n'indique pas que celle-ci était défectueuse, mal installée ou autre.

[214] Plutôt, M. Beauchamps rapporte que l'infiltration d'eau a été causée par un mix de deux choses : le bardeau usé et le scellant de la gouttière qui était en fin de vie. Dit autrement, ces items étaient vétustes, ce qui ne saurait constituer un vice caché⁷⁴, d'autant plus que les défendeurs ont clairement dénoncé que le revêtement complet de la toiture devait être refait.

[215] Le fait que le défendeur ait, de bonne foi et sans intention de tromper, indiqué lors de l'inspection qu'il avait vérifié la fuite et n'avait pas constaté de moisissure rend-t-il le vice caché?

[216] À la lumière des circonstances du présent dossier, le Tribunal estime que non. Le défendeur confirme l'infiltration lors de la visite de novembre 2018, infiltration qu'il avait constatée l'été précédent, après avoir signé la Déclaration. Il précise avoir vérifié et ne pas avoir vu de moisissures. Aucune question additionnelle n'est posée par la demanderesse. Il semble douteux que la demanderesse ait pu croire que le défendeur avait enlevé tout le bardeau du petit toit pour s'assurer qu'il n'y avait pas de moisissures sur le dessus.

⁷³ Cahier consolidé, pièce P-6, p. 90.

⁷⁴ *Gélinas c. Beaumier*, 1989 CanLII 1171 (QC CA).

[217] Qui plus est, lors de son témoignage, l'inspecteur Morin précise quelques fois que le défendeur a mentionné à plusieurs reprises que le toit devait être refait.

[218] Le toit était à refaire, une infiltration a été constatée, le défendeur a indiqué avoir vérifié et ne pas avoir vu de moisissures, sans plus. Pour le Tribunal, l'acheteur prudent et diligent aurait minimalement posé plus de questions (quand les vérifications ont-elles été faites et qu'est-ce qui a été vérifié?) et, le cas échéant, fait faire des vérifications additionnelles. La demanderesse ne l'a pas fait car elle savait que la toiture était à refaire.

[219] D'ailleurs, lorsqu'elle témoigne sur l'infiltration d'eau survenue par le petit toit situé à l'arrière de la maison (le toit en pente et non celui du porche d'entrée), elle indique ne pas s'en être formalisée car « ils nous avaient dit que la toiture était à refaire ».

[220] Même s'il ne s'agit pas de la même section de la toiture, il reste que Mme Godon ne pouvait pas simplement fermer les yeux : si M. Pépin n'avait pas vu de moisissure, il reste qu'il a déclaré à maintes reprises le caractère désuet de l'ensemble de la toiture et que tous ont constaté l'infiltration.

[221] La moisissure sur le dessus du « *plywood* » est découverte lors de la réfection du toit par la demanderesse, soit environ 10 mois après l'inspection préachat. Il n'y a conséquemment aucune preuve d'antériorité. La demanderesse savait que le toit devait être changé et qu'il y avait infiltration et le Tribunal n'a pas de preuve que les dommages au petit toit avant sont survenus antérieurement à la vente.

[222] À tout événement, en prenant la décision de négocier le prix de vente à la baisse et en choisissant de faire refaire le toit elle-même tout en étant consciente d'une infiltration et de la nécessité de refaire la toiture, la demanderesse a, de l'avis du Tribunal, fait son lit.

[223] Les gouttières et la toiture étaient vétustes et l'infiltration dans le petit toit avant était connue. On ne saurait conclure à des vices cachés.

g) Non-conformité et déficience du système électrique

[224] Le Tribunal est d'avis que les déficiences alléguées au système électrique étaient apparentes.

[225] À tout événement, le Tribunal conclut que les vices allégués ne sont pas à ce point graves qu'ils rendaient le bien impropre à son utilisation, ni qu'ils en diminuaient l'utilité au point où Mme Godon aurait acheté la résidence à un prix moindre.

[226] Dans un premier temps, rappelons que l'inspecteur Morin fait état, dans son rapport d'inspection⁷⁵, de fils à connecter ou à condamner dans des boîtes de jonction et

⁷⁵ Cahier consolidé, pièce P-3, p. 48.

d'une prise défectueuse. On voit dans son rapport des photos de fils qui seraient non conformes dans l'entretoit.

[227] À l'audience, la demanderesse affirme en quelque sorte, tout et son contraire.

[228] D'une part et de manière générale, au terme de l'inspection, elle est inquiète que la maison ait été construite par le défendeur et sa famille car elle est consciente que cela est parfois fait « un peu tout croche ». Elle affirme que l'inspecteur la rassure : il y a des éléments non conformes, mais elle pourra corriger le tout.

[229] D'autre part, elle affirme qu'elle comprend, au cours de l'inspection et devant les fils électriques non conformes, que l'électricité est faite de manière « artisanale » un peu partout dans la maison. Elle mentionne toutefois que c'est, selon elle, normal puisqu'il s'agit d'une auto-construction. Elle tergiverse ensuite et témoigne qu'évidemment, ses constats se limitaient à ce qui avait été vu par l'inspecteur et qu'elle ne pouvait pas connaître l'ampleur des défauts qu'elle a découvertes par la suite, notamment qu'en changeant une lumière elle devrait recourir à un électricien car les fils étaient mêlés, que le fusible de la fournaise sauterait ou encore, que le lave-vaisselle était connecté à une rallonge.

[230] Pour elle, le fait que l'inspecteur ait indiqué de faire vérifier les problèmes électriques ne voulait rien dire car les inspecteurs font toujours ce genre de mise en garde, mais personne ne le fait. Qui plus est, les non-conformités rapportées n'étaient pas, selon elle, alarmantes.

[231] Pour le Tribunal, la demanderesse, sous le charme de la maison qu'elle trouve alors parfaite, choisit consciemment de ne pas pousser les vérifications : elle est prête à vivre avec la possibilité que d'autres éléments électriques, cachés sous les murs, soient eux aussi artisanaux.

[232] Le mot artisanal est d'ailleurs défini de la manière suivante dans le Larousse :

1. Qui relève de l'artisan, qui concerne l'artisanat.
2. Qui est élaboré selon des méthodes traditionnelles, individuelles, par opposition à industriel.
3. Qui est fait avec des moyens rudimentaires, quelquefois des moyens de fortune ; qui présente une facture grossière.⁷⁶

[Soulignement du Tribunal]

[233] Or, la demanderesse va jusqu'à préciser dans son témoignage que l'inspecteur lui a dit que les connexions du plafond radiant étaient artisanales, « pour être polie ». Clairement, et de l'avis du Tribunal, la demanderesse comprend alors que le tout a été

⁷⁶ En ligne : <https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/artisanal/5580>.

fait de manière « grossière ». Pourtant, elle ne s'assure pas de faire de vérifications additionnelles.

[234] Une électricité artisanale ou faite grossièrement constitue un indice suffisamment probant, sérieux ou préoccupant et requière des vérifications additionnelles⁷⁷. Le défaut d'agir, dans les circonstances de l'espèce, est fatal à la position de la demanderesse.

[235] Le Tribunal est également loin d'être convaincu que les vices découverts puissent être qualifiés de vices graves. En effet, le fait que certaines connexions ne soient pas conformes aux normes n'en fait pas de ce seul fait des vices graves⁷⁸. La lumière de cuisine fonctionnait jusqu'à ce que Mme Godon la change. L'absence de prise électrique sur l'îlot de cuisine, encore une fois à supposer même que cela était non conforme lors de la construction de la résidence, ne rendait pas l'îlot impropre à l'usage. La preuve n'explique pas pourquoi le fusible de la fournaise a sauté à quelques reprises, outre le fait que M. Lacroix ait mentionné avoir fait une maintenance régulière pour changer des pièces dont l'usure était normale.

[236] Est-ce que le fait de devoir démêler des fils électriques dans deux interrupteurs ou de réparer une ou des prises qui ne fonctionnent pas se qualifie de vice grave? Pour le Tribunal, une réponse négative doit être donnée.

[237] Quant au fait que le disjoncteur du lave-vaisselle sautait sur une base régulière, le témoignage de M. Lacroix ne précise pas la nature des travaux correctifs et il est encore une fois impossible pour le Tribunal d'y voir un vice grave.

[238] La preuve ne révèle pas que ces éléments aient été susceptibles d'engendrer un danger quelconque. La seule mention de danger se trouve dans le Rapport. Mme Bergeron, qui n'est pas électricienne et n'a pas vu l'installation, confirme à l'audience qu'elle s'est fiée uniquement sur les propos de Mme Godon pour émettre un tel commentaire. Or, le maître électricien qui a procédé aux travaux et témoigné à l'audience n'a pas fait état d'un tel danger.

[239] Ainsi, de l'avis du Tribunal, la demanderesse était consciente que l'électricité n'était pas « aux normes » dans la maison et elle a choisi de ne pas pousser davantage les vérifications. Les vices étaient apparents puisque les indices soulevés auraient dû amener l'acheteur prudent et diligent à poursuivre l'analyse. À tout événement, la preuve ne permet pas de conclure qu'ils rendaient le bien impropre à l'usage ou en diminuaient à ce point l'utilité que la demanderesse aurait offert un prix moindre pour la résidence.

h) Mauvaise conception du balcon occasionnant des dommages à la porte (cadrage non fixé)

⁷⁷ Pouliot c. Beaumont, 2024 QCCS 15, par. 23 et 24.

⁷⁸ Le fait qu'un bien ne respecte pas les normes ne mènera pas à une conclusion de vices cachés en l'absence de déficit d'usage : Anderson c. Turcotte, 2025 QCCS 963, par. 67; Gaudreault c. Deslauriers, 2021 QCCS 639.

[240] La preuve ne fait pas état du fait que la mauvaise conception du balcon avant, à supposer même qu'il y avait mauvaise conception, aurait crochi la porte d'entrée.

[241] En effet, la preuve sur le lien entre ces deux éléments est des plus contradictoire. Mme Godon témoigne que la porte a crochi à l'automne 2020 lors de l'excavation sur le côté gauche de la maison. À ce moment, les marches du balcon avant menant à cette porte n'avaient pas été retirées. Dans son Rapport ⁷⁹, Mme Bergeron indique que le cadrage de la porte n'était pas fixé et que « c'est pourquoi il est sorti de l'ouverture ».

[242] À l'audience, Mme Bergeron témoigne plutôt que c'est le fait qu'en mai 2021, les marches de béton ont été retirées et que le balcon est demeuré en place, sans support en dessous, qui a eu pour effet de crochir la porte. En effet, le balcon tenant uniquement à la fondation, cela aurait eu pour effet de tirer sur celle-ci et les items présents, dont la porte.

[243] Cette explication ne tient toutefois pas la route puisque la preuve est à l'effet que la porte a crochi à l'automne 2020.

[244] La demanderesse n'a donc pas rencontré son fardeau de démontrer l'existence d'un vice, non plus que l'existence d'un vice antérieur à la vente.

i) Qualité de l'eau

[245] À titre de condition à l'achat de la résidence, Mme Godon exige que des tests de débit d'eau et de qualité d'eau conforme soient effectués⁸⁰.

[246] Au moment de signer l'acte de vente, elle déclare avoir pris connaissance et être satisfaite du certificat d'analyse d'eau du 7 mars 2019⁸¹. Le test d'eau en question confirme que l'eau est potable, plus précisément qu'elle est « conforme selon les recommandations sur la qualité de l'eau potable du gouvernement du Québec pour les paramètres analysés ». Les métaux ne font pas partie de l'analyse.

[247] Or, un échantillon prélevé le 25 juin 2021 révèle une concentration de manganèse non conforme aux recommandations de Santé Canada. Citant un extrait du site de Santé Canada, une lettre de WSP indique que cette norme a été établie pour la sous-population la plus à risque, soit les nourrissons, mais qu'elle protège également les enfants et les adultes d'une exposition à risque⁸².

[248] Pour le Tribunal, il est manifeste qu'un taux trop élevé en manganèse dans l'eau constitue un vice grave. Le fait qu'en septembre 2021, le Québec n'avait pas réglementé le niveau de manganèse dans l'eau ne fait pas échec à ce constat. La preuve, même si elle est peu détaillée, demeure que Santé Canada estime que ce seuil protège non

⁷⁹ Rapport, p. 20.

⁸⁰ Cahier consolidé, pièce P-2, p. 25.

⁸¹ Cahier consolidé, pièce P-4, p. 65.

⁸² Cahier consolidé, pièce P-37, p. 517.

seulement le groupe à risque, mais également les enfants et les adultes. Si le terme « santé » n'est pas indiqué dans cette phrase, il coule de source qu'il s'agit d'une recommandation visant la protection de la santé.

[249] La seule question en l'espèce est de déterminer si la preuve prépondérante permet de conclure à l'antériorité du vice.

[250] Pour les motifs qui suivent, le Tribunal conclut que la preuve soumise rend plus probable une conclusion selon laquelle le vice existait au moment de la vente, que le contraire.

[251] En effet, Mme Andréanne Hamel (**Mme Hamel**), géologue au sein de l'entreprise qui a procédé aux échantillons, tant de 2019 que de 2021, indique qu'un puits a généralement une signature et qu'à moins de circonstances particulières, le manganèse constaté dans l'échantillon de juin 2021 s'y trouvait depuis un bon moment.

[252] Il est vrai que parmi les éléments pouvant avoir un impact et modifier la signature d'un puits se trouve le fait de modifier la composition du sol autour dudit puits. Les défendeurs allèguent d'ailleurs qu'il y a absence de preuve d'antériorité puisque dans les mois précédant l'échantillon du 25 juin 2021, la composition du sol a justement été modifiée lors de l'excavation du drain français. Divers agrégats ont été ajoutés et cela a donc pu avoir un impact sur la quantité de manganèse se retrouvant désormais dans le puits.

[253] Le Tribunal estime, considérant le témoignage de Mme Hamel, qu'il est plus probable que le manganèse était déjà présent. D'une part, Mme Hamel précise que lorsque le sol entre les nouveaux agrégats et le puits comporte de l'argile, le temps requis afin que la composition de l'eau change est important, ce qui ne serait pas le cas, par exemple, si le sol était plutôt composé de sable entre les agrégats et le puits. Or, en l'espèce, la preuve démontre clairement que le sol autour de la résidence est composé d'argile, y incluant aux abords des travaux faits au drain français.

[254] Qui plus est, Mme Hamel confirme non seulement qu'il est fréquent dans cette région que le sol soit composé d'argile, mais encore, qu'il est aussi fréquent de retrouver des quantités de manganèse similaires dans l'eau en Abitibi.

[255] La preuve rend donc plus probable une conclusion selon laquelle la concentration hors norme de manganèse dans l'eau existait au moment de la vente, et ce, même si les défendeurs n'en savaient rien et n'ont jamais constaté de problématique avec l'eau de la résidence.

[256] En l'espèce, tous les critères sont remplis, y incluant celui de la dénonciation préalable⁸³.

⁸³ Pièce P-32.

6. LA RÉDUCTION DU PRIX DE VENTE

6.1 Conclusion

[257] Aucune réduction du prix de vente n'est accordée par le Tribunal, et ce, en raison des sommes versées à la demanderesse par les défendeurs et par Desjardins Assurances, lesquelles couvrent la totalité, et même plus, de ce qui aurait été accordé par le Tribunal.

6.2 Principes juridiques

[258] La réduction du prix de vente vise à établir le prix que l'acheteur aurait payé s'il avait connu le vice et celui auquel le vendeur aurait été prêt à vendre dans un tel contexte⁸⁴. Divers facteurs doivent être pris en compte, notamment le coût des réparations requises. L'acheteur ne doit toutefois pas s'enrichir indûment aux dépens du vendeur⁸⁵. La réduction doit être raisonnable et proportionnelle en regard de la valeur de la propriété ou du prix payé. L'âge de la résidence et une dépréciation, ou encore une plus-value, devront notamment être tenus en compte pour éviter l'enrichissement injustifié.

[259] En tout, dans la dernière mouture de la Demande, la demanderesse réclame une diminution du prix de vente de la résidence pour un montant total de 70 879,50 \$, lequel correspond essentiellement au coût des travaux effectués pour corriger tous les vices allégués, duquel elle a déduit la somme de 27 393,84 \$ versées par les défendeurs et une partie de la somme reçue de Desjardins Assurances⁸⁶.

6.3 Commentaires en regard de l'entente entre les parties

[260] Les défendeurs, ayant confiance en Mme Godon, avocate, ont accepté de verser, sur présentation de facture dans plusieurs cas et, en certains cas, sans qu'il soit possible de rattacher le tout à une facture déterminée, diverses sommes pour payer ce qu'ils croyaient être des vices dont ils étaient responsables.

[261] Les défendeurs ont payé certaines factures que le Tribunal ne considère pas reliées à des vices cachés, par exemple les coûts des corrections au système électrique. Les défendeurs invitent le Tribunal, en plaidoiries, à redistribuer les sommes payées pour des items qui, selon la présente décision, ne sont pas des vices cachés, aux items qui en sont.

⁸⁴ *Lahaie c. Laperrière*, 2009 QCCA 1285, [2009] R.D.I. 464 (rés.), par. 92.

⁸⁵ *Lahaie c. Laperrière*, 2009 QCCA 1285, [2009] R.D.I. 464 (rés.), par 91.

⁸⁶ Paragraphe 159 de la Demande et Tableau. Le Tableau, demandé par le Tribunal et produit au terme des cinq jours de preuve, le 20 mars 2026, est la première fois où la demanderesse, dans ses réclamations, tient compte, du moins en partie, des sommes reçues de Desjardins Assurances.

[262] Pour les défendeurs, l'entente intervenue en était une globale permettant une telle redistribution.

[263] La preuve soumise ne permet toutefois pas de conclure à la présence d'une entente globale de paiement selon laquelle, advenant que certains éléments ne soient pas reconnus comme des vices par un Tribunal, les sommes payées par les défendeurs seraient alors redistribuées aux coûts de réparation des vices reconnus.

[264] Dans la très grande majorité des cas, les défendeurs recevaient une facture et une explication. Selon le cas, la demanderesse offrait d'assumer une partie de la facture qu'elle estimait ne pas relever de leur responsabilité ou exigeait plutôt le paiement complet. Les défendeurs acquiesçaient à la proposition et payaient ensuite, que ce soit en argent comptant ou par virement bancaire.

[265] Pour le Tribunal, ce *modus operandi* démontre clairement qu'il s'agit d'ententes ponctuelles, à la pièce. D'ailleurs, ces paiements ont tous été faits avant que la Demande ne soit déposée et aucune réserve n'a été faite.

[266] Le fait que le Tribunal conclut que des items n'étaient pas des vices cachés au sens du C.c.Q. ne change pas que ces derniers ont accepté de payer. Le Tribunal ne peut revenir en arrière et modifier l'entente initiale pour redistribuer les montants payés.

[267] Soulignons d'ailleurs que l'Exposé sommaire des moyens de défense et demande reconventionnelle n'allègue pas que le consentement des défendeurs aurait été vicié et ne demande pas non plus que les sommes versées pour des vices qui ne seraient pas considérés par le Tribunal comme des vices cachés soient remboursées aux défendeurs.

[268] Le Tribunal ne peut juger *ultra petita* et les notes sommaires ajoutées par les défendeurs dans le Tableau ne peuvent pas être assimilées à une modification de leur Exposé.

[269] Dans un tel contexte, seules les sommes versées par les défendeurs pour les vices retenus par le Tribunal seront considérées.

6.4 Application aux faits

a) L'eau potable

[270] Le Tribunal retient qu'un montant de **3 334,28 \$** a été payé afin de faire installer un système de filtration de l'eau. Cette somme est retenue, sans dépréciation, aux fins de l'évaluation de la réduction du prix de vente.

b) Le drain français

[271] Le Tribunal conclut que le coût des travaux effectués par Drain Abitibi pour remplacer le drain français et devant être retenu s'élève à **26 204,12 \$**, sous réserve

toutefois des sommes reçues de Desjardins Assurances et de la dépréciation. Le Tribunal en arrive à ce montant de la manière suivante :

Pièce	Facture #	Montant de la facture avec taxes	Montant retenu par le Tribunal	Commentaires
Drain Abitibi				
P-51, p. 698	13268 16 novembre 2020	11 356,67 \$	10 756,67 \$	La somme de 450 \$ pour avoir mis de la pierre dans le « <i>drive-way</i> » et la somme de 150 \$ pour avoir installé une cheminée d'inspection sont soustraites. Dans le premier cas, ce n'est pas relié au drain français et dans le second cas, il s'agit d'un ajout choisi par la demanderesse mais qui n'était pas nécessaire.
P-51, p. 700	13286 17 mai 2021	17 847,57 \$	17 847,57 \$	La somme entière est retenue puisque se limitant aux travaux reliés au drain français.
P-51, p. 744	204 22 juin 2021	17 960,15 \$	0 \$	Aucune preuve n'a été présentée permettant de conclure que le balcon ne pouvait être récupéré et réinstallé. Le Tribunal n'a pas de connaissance d'office à l'effet qu'un balcon doit nécessairement être détruit et devient irrécupérable lorsqu'un drain français est changé. EDM, l'estimateur dépêché par Desjardins Assurances, ne prévoyait pas non plus ce remplacement ⁸⁷ . Dans un tel contexte, aucune somme ne sera considérée par le Tribunal.
p. 51, p. 745	216	2 094,57 \$	0 \$	Voir l'explication précédente.

⁸⁷ Pièce P-36.

Breton Thibeault				
P-51, p. 749	3323124	114,93 \$	0 \$	Voir l'explication précédente.
Total			28 604,24 \$	

[272] Les factures 13287 et 13318⁸⁸, relatives aux travaux de nivellement et à la réalisation des fossés, ne sont pas retenues, le Tribunal, ayant conclu à l'absence de preuve de vices cachés.

[273] La facture de 446,97 \$ de Blais Industrie pour l'inspection du drain français a été payée par les défendeurs en vertu de l'entente entre les parties et aucune somme n'est donc considérée aux fins des présentes.

[274] La facture B0026705 de Blais Industrie d'un montant de 702,15 \$ n'est pas retenue puisque concernant le remplacement ou l'ajout de la pompe submersible. Or, la preuve ne permet aucunement de conclure à quelque vice concernant celle qui était en place.

[275] Une somme de 2 400,12 \$ doit être soustraite au montant de 28 604,24 \$ puisque payée par les défendeurs en regard de la facture 13268⁸⁹. Le montant à considérer est donc de **26 204,12 \$**.

[276] Puisqu'un drain français a une durée de vie d'environ 30 à 40 ans, le Tribunal retient aux fins des présentes une durée de 35 ans. Comme le drain était âgé d'environ 27 ans en 2021, soit lorsque la majorité des travaux ont été effectués, une dépréciation de 77 % est appliquée par le Tribunal. Le montant final auquel la demanderesse a droit en regard du drain français, sous réserve des montants versés par Desjardins Assurances, est de **6 026,95 \$**.

c) Les travaux de décontamination et réparation des dommages causés au sous-sol

[277] Les travaux effectués au sous-sol en lien avec la décontamination et les réparations requises doivent être distingués des rénovations que la demanderesse a choisi de faire. Or, les factures produites ne sont pas des plus limpides et ne distinguent souvent pas entre les travaux requis et les rénovations choisies.

⁸⁸ Cahier consolidé, pièce P-51, p. 702 et 704.

⁸⁹ Cahier consolidé, pièce D-2, p. 32 et 33.

[278] Au surplus, la demanderesse a parfois fait des choix qui ne relèvent pas de la remise en état, mais carrément de l'amélioration, ce que les défendeurs n'ont pas à payer.

[279] Ici et là, la demanderesse a déduit certains montants des factures produites, estimant que certains travaux n'étaient pas reliés à la décontamination et la réparation du sous-sol⁹⁰. Il est toutefois clair pour le Tribunal que plusieurs autres éléments reliés aux améliorations ou aux rénovations n'ont pas été soustraits.

[280] Les experts entendus ne se sont pas prononcés sur le coût des travaux, l'existence d'une plus-value, non plus que sur la dépréciation qui devrait être appliquée.

[281] Après analyse, et considérant la discrétion dont il bénéficie⁹¹, le Tribunal estime que le montant final qui doit être considéré pour les travaux effectués au sous-sol, en tenant compte des paiements faits par les défendeurs, mais sous réserve des sommes reçues de Desjardins Assurances, est de **32 060,46 \$**.

[282] Le Tribunal en arrive à ce montant de la manière suivante :

Pièce	Facture #	Montant de la facture avec taxes	Montant retenu par le Tribunal	Commentaires
AML				
P-51, p. 709	176 23 octobre 2020	23 121,42 \$	23 121,42 \$	La somme entière est retenue puisque se limitant aux travaux de décontamination et de remise en état. Considérant que ces travaux visent la décontamination et qu'ils visent d'autre part principalement la reconstruction des murs, le Tribunal n'applique aucune dépréciation.
P-51, p. 711	187	5 725 \$	0 \$	Selon le Tableau, les défendeurs ont payé la totalité de cette facture ⁹² .

⁹⁰ Voir la pièce P-51 où, avant les factures de chaque entreprise, la demanderesse a déduit certaines sommes.

⁹¹ *Ajam c. Dadoun*, 2023 QCCS 539, par. 170 et 171; *Carignan c. Coiteux*, 2022 QCCS 1698, par. 138 et 139; *Hydro-Québec c. Construction Kiewit cie*, 2014 QCCA 947, par. 101; *Dunkin' Brands Canada Ltd c. Bertico inc.*, 2015 QCCA 624, par. 209.

⁹² Voir également pièce D-2, p. 37 et 38.

Pièce	Facture #	Montant de la facture avec taxes	Montant retenu par le Tribunal	Commentaires
	10 décembre 2020			
P-51, p. 712	188 19 décembre 2020	6 366,83 \$	0 \$	Selon le Tableau, les défendeurs ont acquitté ce qui avait été convenu entre les parties comme relevant de leur responsabilité, soit une somme de 1 366,83 \$ ⁹³ .
P-51, p. 713	189 23 décembre 2020	3 363,02 \$	0 \$	Selon le Tableau, les défendeurs ont payé la totalité de cette facture ⁹⁴ .
P-51, p. 714	190 14 janvier 2021	1 026,73 \$	0 \$.	Selon le Tableau, les défendeurs ont payé la totalité de cette facture ⁹⁵ .
P-51, p. 715	195 12 mars 2021	3 194,91 \$	0 \$	Selon le Tableau, les défendeurs ont acquitté ce qui avait été convenu entre les parties comme relevant de leur responsabilité, soit une somme de 1 194,00 \$ ⁹⁶ .
P-51, p. 716	199 25 mai 2021	7 099,38 \$	0 \$	Selon le Tableau, les défendeurs ont acquitté ce qui avait été convenu entre les parties comme relevant de leur responsabilité, soit une somme de 3 550,00 \$ ⁹⁷ .

⁹³ Voir également Cahier consolidé, pièce D-2, p. 42, 43 et 48.

⁹⁴ Voir également : Pièce D-2, p. 44 à 48. On y constate que les défendeurs ont payé la facture 189 de AML et la facture SS-FC0015595 de Sogitex en deux versements de 2 328,17 \$ effectués les 29 et 30 décembre 2020.

⁹⁵ Voir également : Cahier consolidé, pièce D-2, p. 27 et 28.

⁹⁶ Voir également : Cahier consolidé, pièce D-2, p. 16-18.

⁹⁷ Cahier consolidé, pièce D-2, p. 9 à 11.

Pièce	Facture #	Montant de la facture avec taxes	Montant retenu par le Tribunal	Commentaires
P-51, p. 717	200 25 mai 2021	1 552,16 \$	0 \$	Selon le Tableau, les défendeurs ont payé la totalité de la facture ⁹⁸ .
P-51, p. 718	203 14 juin 2021	2 246,09 \$	0 \$	Cette facture vise des travaux faits dans la salle de séjour afin d'enlever les fenêtres, installer une nouvelle fenêtre, etc. Aucun des travaux indiqués n'est lié aux travaux de décontamination et de remise en état. Dans le Tableau, la demanderesse indique qu'elle ne réclame plus le paiement de cette facture à la lumière de la preuve testimoniale.
P-51, p. 743	220 25 octobre 2021	3 499,78 \$	0 \$	La facture 176 prévoyait déjà, dans le cadre des travaux visant la décontamination et la remise en état, le plâtrage et la peinture. Le Tribunal n'indemniserait pas deux fois la demanderesse et conclut qu'il s'agit de travaux reliés à ses rénovations.
Boutique Multisurfaces inc.				
P-51 p. 734	33927 21 mai 2021	965,79 \$	482,89 \$	Cette facture vise le plancher chauffant choisi par la demanderesse pour le sous-sol. Il s'agit de matériaux plus chers que le vinyle selon la demanderesse mais aucune comparaison de prix n'a été mise en preuve, à l'exception de l'évaluation de l'estimateur mandaté par

⁹⁸ Cahier consolidé, pièce D-2, p. 9 à 11.

Pièce	Facture #	Montant de la facture avec taxes	Montant retenu par le Tribunal	Commentaires
				Desjardins Assurances. La durée de vie d'un plancher de vinyle n'a pas fait l'objet de preuve. Le Tribunal arbitre donc 50 % de la somme afin de tenir compte de la dépréciation et du coût plus élevé des matériaux choisis. Pour le Tribunal, ce calcul est raisonnable et fait sens lorsque comparé à l'évaluation faite par EDM du coût de remise en état des planchers, lequel était de 6 205,41 \$, sans dépréciation. Ainsi, si on additionne les montants accordés par le Tribunal pour les trois factures reliées au plancher (factures # 33927, 34525 et 35353), avec dépréciation, le montant accordé par le Tribunal est de 4 961,06 \$.
P-51, p. 735	34382 18 mars 2021	900,11 \$	0 \$	La facture vise une dalle de gym, ce qui a été expliqué comme un tapis de gym. Aucune somme n'est accordée puisqu'il s'agit des rénovations de la demanderesse.
P-51, p. 736	34525 26 mars 2021	4 332,53 \$	2 166,26 \$	Les items retrouvés sur cette facture semblent être reliés au plancher chauffant (colle, membrane etc.). Encore une fois, considérant l'absence de preuve spécifique, le Tribunal arbitre donc 50 % de la somme afin de tenir compte de la dépréciation et du coût plus élevé des matériaux choisis.

Pièce	Facture #	Montant de la facture avec taxes	Montant retenu par le Tribunal	Commentaires
P-51, p. 736	35353 31 mai 2021	4 623,81 \$	2 311,91 \$	Les items retrouvés sur cette facture semblent être reliés au plancher chauffant. Encore une fois, considérant l'absence de preuve spécifique, le Tribunal arbitre donc 50 % de la somme afin de tenir compte de la dépréciation et du coût plus élevé des matériaux choisis.
P-51	285262	2 484,37 \$	1 242,18 \$	La demanderesse a indiqué que, lorsque les étagères de la salle de pompe ont dû être retirées aux fins des travaux de décontamination et de remise en état, que le plafond suspendu a été abimé, requérant que le plafond soit refait à cet endroit. Elle a reconnu lors de son interrogatoire préalable que les tuiles choisies étaient plus chères, sans que nous puissions toutefois faire de comparaison. Le Tribunal arbitre à 50 % la somme qui doit être soustraite.
Breton Thibeault				
P-51, p. 751		525 \$	0 \$	Aucune preuve n'a été administrée en regard de cette facture qui mentionne notamment un crochet pour un vélo. Il n'est pas possible pour le Tribunal d'associer cette facture aux travaux requis.
Sogitex				
P-9, p. 125	SS-FC0015595	1 293,32 \$	0 \$	Selon le Tableau, les défendeurs ont payé la totalité de ce montant

Pièce	Facture #	Montant de la facture avec taxes	Montant retenu par le Tribunal	Commentaires
et 126	18 décembre 2020			dans le cadre de l'entente entre les parties ⁹⁹ .
P-9, p. 126	SS-FC009740 25 octobre 2021	1 989,07 \$	1 989,07 \$	La totalité du montant est considérée car les travaux visaient la décontamination de l'échangeur d'air.
Groupe TAP				
P-17 p. 201	1388 25 novembre 2020	1 293,15 \$	0 \$	Ce document est manifestement un dédoublement avant taxes de la facture suivante dont le descriptif et la période couverte est la même.
P-17 p.202	123045	1 486,80 \$	0 \$	Selon le Tableau, les défendeurs ont payé cette facture.
P-17 p.204	13111	342,05 \$	0 \$	Selon le Tableau, les défendeurs ont payé cette facture.
P-17 p.204	2995	1 493,66 \$	746,83 \$	La facture vise l'entreposage et la livraison des biens entre le 25 janvier et le 5 novembre 2021. Considérant que les travaux au sous-sol incluent les travaux de rénovation, et en l'absence de preuve quant à l'impact des rénovations sur la durée globale des travaux, le Tribunal arbitre les frais de cette facture à 50 %.

⁹⁹ Voir aussi Pièce D-2, p. 44-48. On y constate que les défendeurs ont payé la facture 189 de AML et la facture SS-FC0015595 en deux versements de 2 328,17 \$, effectués les 29 et 30 décembre 2020.

Pièce	Facture #	Montant de la facture avec taxes	Montant retenu par le Tribunal	Commentaires
Clerbourg Construction				
P-38A p.541		1 769,90 \$	0 \$	Selon le Tableau, les défendeurs ont payé cette facture ¹⁰⁰ .
TOTAL			\$32 060,56 \$	

d) Conclusions sur la réduction du prix de vente

[283] Ainsi, le montant total des travaux devant être considérés aux fins de la réduction du prix de vente est, de l'avis du Tribunal, 38 087,51 \$ (à savoir 32 060,56 \$ + 6 026,95 \$).

[284] De cette somme, la somme totale versée par Desjardins Assurances, soit environ 50 000 \$¹⁰¹, doit toutefois être déduite. À cet effet, le Tribunal estime que la demanderesse ne peut, comme elle l'a fait dans le tableau, déduire seulement une partie de la somme reçue de Desjardins Assurances car elle aurait utilisé le reliquat pour payer des biens endommagés par la moisissure ou encore, des frais de chambre d'hôtels pendant les travaux.

[285] En effet, la preuve démontre que la couverture d'assurance de 50 000 \$ visait les travaux des entrepreneurs. La demanderesse ne peut donc pas allouer cette somme comme bon lui semble. À tout événement, la preuve est des plus ténue sur ce qui a concrètement été acheté ou payé avec le montant que la demanderesse n'avait pas déduit.

[286] Considérant le coût des travaux encourus afin de corriger les vices cachés, les sommes versées par les défendeurs en lien avec ces vices et les sommes versées par Desjardins Assurances, force est de conclure que la demanderesse n'a droit à aucun autre montant en réduction du prix de vente.

¹⁰⁰ Pièce D-2, p. 15, 17 et 18.

¹⁰¹ Pièce D-5.

7. LES DOMMAGES

7.1 Conclusion

[287] La demanderesse réclame une somme de 157 812 \$ à titre de dommages divers, notamment la perte salariale pour le temps consacré à la gestion des vices cachés, la perte salariale subie pendant son arrêt de travail d'octobre 2021 à février 2023, la perte de jouissance du sous-sol pendant les travaux, la perte de valeur de l'immeuble lors de la revente ainsi que des dommages pour troubles, ennuis et inconvénients.

[288] Afin de pouvoir réclamer ces dommages, la demanderesse devait d'abord faire la preuve du dol des défendeurs, du fait que ces derniers sont des vendeurs professionnels ou encore que la garantie de délivrance du bien trouvait application en l'espèce.

[289] Tel qu'indiqué ci-avant, le Tribunal conclut à l'absence de preuve de dol.

[290] Pour les motifs décrits ci-après, le Tribunal conclut par ailleurs que les défendeurs ne peuvent pas, à la lumière des faits mis en preuve, être assimilés à des vendeurs professionnels, et que la garantie de délivrance ne trouve pas application.

[291] La réclamation pour dommages et intérêts est donc rejetée dans sa totalité.

7.2 La notion de vendeur professionnel et les cas d'auto-construction

a) Principes juridiques

[292] En certains cas particuliers, la jurisprudence assimile les « autoconstructeurs » à des vendeurs professionnels au sens de l'article 1729 C.c.Q.

[293] Une telle conclusion est toutefois lourde de conséquence¹⁰² puisqu'elle fait en sorte que le vendeur est alors présumé connaître, au moment de la vente, l'existence du ou des vices cachés et qu'il est alors tenu, outre la diminution du prix ou sa restitution en cas d'annulation, des dommages subis par l'acheteur¹⁰³. Dans un tel cas également, l'antériorité du vice est présumée lorsque le mauvais fonctionnement ou la détérioration du bien survient prématurément¹⁰⁴.

[294] La jurisprudence enseigne que le fait qu'une personne ait construit sa maison n'emporte pas automatiquement une conclusion selon laquelle elle doit être assimilée à un vendeur professionnel¹⁰⁵.

¹⁰² *Grandmaître c. Lacombe*, 2018 QCCA 651, par. 9.

¹⁰³ *ABB Inc. c. Domtar Inc.*, 2007 CSC 50, [2007] 3 R.C.S. 461 et article 1728 C.c.Q.

¹⁰⁴ Article 1729 C.c.Q.

¹⁰⁵ *Blais c. Duchesne*, 2021 QCCA 978, par. 30.

[295] Une analyse contextuelle et globale,¹⁰⁶ propre à chaque cas, doit être faite. Elle tiendra notamment compte des éléments suivants : 1) le nombre de résidences construites par le vendeur¹⁰⁷; 2) le fait que ce dernier soit un entrepreneur en construction¹⁰⁸ ou encore le maître d'œuvre de la construction de la résidence en cause;¹⁰⁹ 3) le fait que le vendeur vende les résidences qu'il construit de manière habituelle et qu'il s'agisse d'une activité lucrative¹¹⁰; 4) les qualifications du vendeur en matière de construction, y incluant en regard du vice allégué ainsi que; 5) son implication, au moment de la construction, dans les décisions prises concernant le vice allégué¹¹¹.

b) Application aux faits

[296] En l'espèce, il est manifeste que les défendeurs ne peuvent pas être assimilés à des vendeurs professionnels. Pour le Tribunal, la situation se distingue de manière importante de la très grande majorité des cas retrouvés en jurisprudence où un autoconstructeur a été considéré comme un vendeur professionnel.

[297] Premièrement, ces derniers avaient, en date de la vente de la résidence, construit une seule résidence, la leur, dans laquelle ils ont habité pendant près de 25 ans. Il ne s'agit donc pas du cas du vendeur qui bâti des maisons sur une base habituelle et en fait une activité lucrative.

[298] Deuxièmement, M. Pépin n'était pas, de l'avis du Tribunal, le maître d'œuvre du chantier. Il est évident qu'il prenait les décisions puisqu'il s'agissait de sa résidence, mais c'est son frère qui avait la charge de la gestion du chantier et qui était présent au quotidien afin de coordonner les ouvriers provenant de diverses entreprises spécialisées.

[299] À tout événement, tout comme dans l'affaire *Melançon c. Arsenault*¹¹², et tenant compte des propos tenus par la Cour d'appel dans les affaires *Grandmaître c. Lacombe*¹¹³ et *Blais c. Duchesne*¹¹⁴, rendues respectivement en 2018 et 2021, le Tribunal ne peut « adhérer à l'approche adoptée dans l'affaire *Lefebvre c. Rousseau*, dans

¹⁰⁶ *Blais c. Duchesne*, 2021 QCCA 978, par. 30; *Grandmaître c. Lacombe*, 2018 QCCA 651, par. 8 et 10.

¹⁰⁷ *Grandmaître c. Lacombe*, 2018 QCCA 651, par. 11. Dans cette affaire, la Cour d'appel indique également que le statut de vendeur professionnel ne peut pas reposer sur un seul élément, soit le nombre de résidences construites, mais qu'il est plutôt fonction d'un ensemble de facteurs et d'une analyse globale. Pour des exemples où les tribunaux ont assimilé à des vendeurs professionnels des autoconstructeurs en tenant notamment compte du fait qu'ils avaient construits plusieurs résidences dans leur vie, voir : *Poirier c. Rioux*, 2015 QCCS 1420, par. 170 (appel rejeté par *Rioux c. Poirier*, 2016 QCCA 1829).

¹⁰⁸ *Grandmaître c. Lacombe*, 2018 QCCA 651, par. 10.

¹⁰⁹ *Poirier c. Rioux*, 2015 QCCS 1420, par. 169 (appel rejetée, *Rioux c. Poirier*, 2016 QCCA 1829).

¹¹⁰ *Grandmaître c. Lacombe*, 2018 QCCA 651, par. 10.; *Poirier c. Rioux*, 2015 QCCS 1420, par. 169 (appel rejetée par *Rioux c. Poirier*, 2016 QCCA 1829).

¹¹¹ *Grandmaître c. Lacombe*, 2018 QCCA 651, par. 10; *St-Pierre c. Benoît*, 2021 QCCS 5491, par. 238, 240, 241 et 244.

¹¹² *Melançon c. Arsenault*, 2016 QCCS 5858.

¹¹³ *Grandmaître c. Lacombe*, 2018 QCCA 651.

¹¹⁴ *Blais c. Duchesne*, 2021 QCCA 978.

laquelle un autoconstructeur sans connaissance particulière dans le domaine de la construction et qui avait agi comme maître d'œuvre en engageant des sous-traitants lors de la construction de sa toute première maison, a été assimilé à un vendeur professionnel »¹¹⁵.

[300] Troisièmement, les qualifications de M. Pépin en matière de construction sont bonnes, mais concentrées dans son domaine, soit l'ébénisterie. C'est d'ailleurs pour cela que M. Pépin a eu recours à nombre d'entreprises spécialisées dans divers domaines, y incluant pour l'excavation et l'installation du drain français.

[301] Pour le Tribunal, le fait qu'il ait lui-même creusé le petit fossé partant de l'avant à l'arrière de la maison ou encore qu'il ait fait des sentiers et petits fossés dans la partie boisée, ne saurait en faire un vendeur professionnel. Une même conclusion vaut également pour le travail essentiellement d'aide et d'ébénisterie non relié aux vices allégués.

7.3 La garantie de délivrance

a) Principes juridiques

[302] L'article 1716 C.c.Q. prévoit ce qui suit :

1716. Le vendeur est tenu de délivrer le bien, et d'en garantir le droit de propriété et la qualité.

Ces garanties existent de plein droit, sans qu'il soit nécessaire de les stipuler dans le contrat de vente.

[303] Dans certains cas très spécifiques, les tribunaux ont estimé que le défaut de délivrer une résidence qui soit strictement conforme à la déclaration du vendeur constituait un manquement à l'obligation de délivrance et donnait ouverture à des dommages.

[304] Ainsi, dans l'affaire *Labrie c. Vanasse*¹¹⁶, la Cour d'appel conclut que le vendeur a manqué à son obligation de délivrance en livrant une résidence qui ne comportait pas les installations sanitaires pourtant indiquées dans la déclaration du vendeur ou encore mentionnées lors des visites préalables à l'achat, à savoir une fosse septique et un champ d'épuration.

[305] De manière similaire, dans *Robichaud c. Lemay*¹¹⁷, la Cour supérieure conclut que la vendeuse a manqué à la garantie de délivrance en ne s'assurant pas, tel qu'elle s'y était pourtant expressément engagée, de décontaminer l'immeuble et d'y exécuter les

¹¹⁵ *Melançon c. Arsenault*, 2016 QCCS 5858, par. 82.

¹¹⁶ *Labrie c. Vanasse*, 2005 QCCA 52, par. 3 et 8. Voir dans un même ordre d'idées *Brunet c. Perreault*, 2009 QCCQ 6729, par. 19, 24 et 37-43.

¹¹⁷ *Robichaud c. Lemay*, 2013 QCCS 6046, par. 124.

travaux visant à enrayer les problématiques d'infiltration d'eau. Pour la Cour, ce faisant la vendeuse avait fait défaut de livrer un bien rigoureusement conforme à ce qui avait été convenu.

[306] De manière similaire, dans *Badin c. 3633012 Canada inc.*¹¹⁸, l'acte de vente entre les parties prévoyait « [...] que le vendeur déclare et se porte garant que « L'immeuble ne déroge pas aux lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement » »¹¹⁹. La Cour constate que « le bien vendu ne respecte pas les lois et règlements en matière environnementale »¹²⁰. La garantie de délivrance n'était donc pas respectée.

[307] La garantie légale contre le vice caché et la garantie de délivrance sont toutefois deux notions distinctes. Le vice caché peut bien être contraire à la déclaration du vendeur sans que cela ne constitue automatiquement un manquement à l'obligation de délivrance.

[308] D'ailleurs, dans l'affaire *Denis-Gagnon c. Simard*¹²¹, la Cour conclut que le fait que les défendeurs aient affirmé ne pas avoir connaissance de facteurs susceptibles d'affecter de manière significative la valeur ou les revenus de l'immeuble ne suffisait pas à déclencher l'application de la garantie de délivrance. En ce sens, la Cour écrit :

[203] Les acheteurs, fondant également leur recours sur le régime de la garantie de délivrance, prévu à l'article 1561 C.c.Q., plaident que l'immeuble vendu n'est pas rigoureusement conforme à ce qui fut convenu, référant à la section D13.9 de la Déclaration du vendeur. Dans cette section, les vendeurs répondent par la négative à la question suivante :

« À votre connaissance, y a-t-il d'autres facteurs se rapportant à l'immeuble qui soient susceptibles, de façon significative, d'en diminuer la valeur ou les revenus, d'en augmenter les dépenses ou d'en restreindre l'usage et dont vous n'avez pas fait état dans les présentes déclarations (ex : projet de développement ou de construction, problème environnemental (par ex. : radon), bruit anormalement élevé, odeur nauséabonde, etc.)? »

[204] Selon les acheteurs, le problème de conception de la dalle ayant pour conséquence qu'elle ne peut remplir son rôle, constitue une situation visée à la section D13.9 de la Déclaration du vendeur et son défaut par les vendeurs de le déclarer, met en œuvre la garantie de délivrance.

[205] S'il est reconnu que l'obligation découlant de la garantie de délivrance en est une de résultat et qu'elle est indépendante de la bonne ou mauvaise foi, les décisions produites par les acheteurs, au soutien de leurs prétentions, présentent des cas très différents de celui qui nous occupe. Dans l'affaire *Brunet c. Perreault*, le vendeur avait déclaré l'existence d'une fosse septique et d'un champ

¹¹⁸ *Badin c. 3633012 Canada inc.*, 2023 QCCS 3258.

¹¹⁹ *Badin c. 3633012 Canada inc.*, 2023 QCCS 3258, par. 107.

¹²⁰ *Badin c. 3633012 Canada inc.*, 2023 QCCS 3258, par. 110.

¹²¹ *Denis-Gagnon c. Simard*, 2023 QCCS 4087(appel rejeté par 2025 QCCA 76).

d'épuration, alors que l'immeuble n'était doté que d'un puisard. Il y avait clairement en ces cas, un défaut de délivrance.

[206] Ici, la situation se distingue, car la déclaration des vendeurs se limite à leur connaissance d'une situation susceptible d'affecter la valeur de l'immeuble. Or, rien dans la preuve ne permet d'établir l'inexactitude de la déclaration des vendeurs voulant qu'ils n'avaient pas connaissance d'une telle situation pouvant avoir ce résultat.

[Soulignements du Tribunal et références omises]

[309] En l'espèce, la preuve ne démontre pas que les déclarations des défendeurs étaient fausses : au moment de signer la Déclaration, les défendeurs n'étaient au courant d'aucune infiltration et ils ont précisé, lors de l'inspection, avoir depuis découvert une infiltration par la lumière du petit toit devant la résidence. Ils n'étaient pas au courant de problématiques d'humidité ni d'odeurs, non plus que de problématiques de chauffage ou autre. Bref, rien ne permet, de l'avis du Tribunal, de conclure à de fausses déclarations, fausses représentations ou à des engagements permettant de déclencher l'application de la garantie de délivrance.

8. LA DEMANDE RECONVENTIONNELLE POUR ABUS

8.1 Conclusion

[310] Pour les motifs exposés ci-après, le Tribunal accueille la demande reconventionnelle des défendeurs pour abus et ordonne à la demanderesse de payer à ces derniers, en remboursement des honoraires frais et débours encourus, la somme de 74 289,75 \$.

8.2 L'abus

a) Principes juridiques

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

[312] Peu importe l'intention du demandeur, 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 [...] »¹²².

¹²² Art. 51 C.p.c.

[313] 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 droit¹²³.

[314] La Cour d'appel rappelait dans l'affaire *Biron c. 150 Marchand Holdings inc.*¹²⁴ 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 du Tribunal]

[315] Les allégations qui ne résistent pas à une analyse attentive, les exagérations et les demandes disproportionnées vis-à-vis le réel litige entre les parties, la témérité, l'absence objective de fondement des allégations ou encore un comportement contraire aux finalités du système de justice sont autant d'éléments permettant de conclure à l'abus¹²⁵.

[316] Le dépôt d'un acte de procédure est un geste qui ne doit pas être pris à la légère¹²⁶.

[317] Comme le rappelle la Cour d'appel dans l'affaire *El-Hachem c. Décary*¹²⁷, lorsque « [...] l'auteur de la procédure est un membre du Barreau, les parties sont en droit de s'attendre à ce que cet acte [...] soit rédigé en des termes qui permettent d'en comprendre la teneur et qu'il expose autre chose que des généralités dépourvues de conséquence juridique apparente ».

[318] L'absence d'intention de nuire ou la présence de bonne foi ne font pas échec, à eux seuls, au recours pour abus. L'exercice déraisonnable et excessif sera sanctionné. À cet effet, et bien que ce sont des notions distinctes, un lien existe entre les principes

¹²³ Art. 52 *C.p.c.*

¹²⁴ *Biron c. 150 Marchand Holdings inc.*, 2020 QCCA 1537, par. 126.

¹²⁵ *ATPI Travel and Events Canada Inc. c. One Stop Strategy Group Inc.*, 2023 QCCS 1981, par. 62 et 63 (requête pour permission d'appeler rejetée, *ATPI Travel and Events Canada Inc. c. Carter*, 2023 QCCA 1117); *2741-8854 Québec inc c. Restaurant King Ouest inc*, 2018 QCCA 1807; *Charland c. Lessard*, 2015 QCCA 14; *El-Hachem c. Décary*, 2012 QCCA 2071.

¹²⁶ *El-Hachem c. Décary*, 2012 QCCA 2071, par. 10 et s.

¹²⁷ *El-Hachem c. Décary*, 2012 QCCA 2071, par. 11 et s.

de proportionnalité retrouvés aux articles 18 et 19 du C.p.c. et l'abus, comme le rappelait la Cour d'appel dans l'affaire *Charland c. Lessard*¹²⁸.

[194] Le respect du principe de proportionnalité obéit aux mêmes règles.

[195] Bien qu'il faille éviter de faire un amalgame entre le principe de proportionnalité et l'abus d'ester en justice — un manquement au principe de proportionnalité n'implique pas dans tous les cas une utilisation déraisonnable de la procédure — il demeure que ces principes constituent des notions intimement liées qui visent l'atteinte d'un objectif commun.

[...]

[196] À mon avis, la partie qui ne respecte pas le principe de proportionnalité et qui, de ce fait, compromet la justice et l'équité, s'aventure en chemin périlleux. Lorsque ce non-respect échappe au pouvoir de surveillance et d'encadrement du tribunal et qu'il se perpétue au cours de l'instance, un juge pourrait certes conclure, a posteriori, au caractère déraisonnable de la procédure et sanctionner l'abus qui en résulte.

[197] En pareille situation, il y aura abus si une personne prudente et diligente, au regard du déroulement de l'instance et du procès, conclurait à une utilisation excessive ou déraisonnable de la procédure et donc, à la faute ou à la négligence de son auteur, en considérant les coûts et le temps exigés, la finalité de la demande, l'importance des principes qu'elle soulève ou de l'intérêt en jeu.

[Soulignements du Tribunal]

b) Application aux faits

[319] En l'espèce, le Tribunal conclut à la preuve claire d'abus, et ce, malgré le fait que le Tribunal constate l'existence de certains des vices cachés qui ont déjà été compensés tant par les paiements faits par les demandeurs que par Desjardins Assurances.

[320] Les éléments suivants ont tous participé à l'abus :

1. Le caractère totalement disproportionné de la Demande et la multiplication des modifications;
2. Les nombreuses allégations concernant les « inclusions » visant à « colorer » le dossier et qui ne feront ultimement pas l'objet de réclamation;
3. Les allégations manifestement sans fondement quant au dol des défendeurs;

¹²⁸ *Charland c. Lessard*, 2015 QCCA 14, par. 192 et s.

4. La quantité importante d'allégations de la Demande non prouvées, et même dans bien des cas, carrément non mises en preuve.

[321] De l'avis du Tribunal, le recours de la demanderesse est abusif, pour les motifs suivants :

- a) La demanderesse complexifie la Demande en alléguant que les inclusions constituent des vices cachés ou que les défendeurs ont manqué à leur obligation de délivrance les concernant¹²⁹ pour ultimement, au jour de l'audience, ne faire aucune réclamation les concernant. La demanderesse témoigne toutefois longuement sur le quai, le spa, le tracteur, etc. pour tenter de « colorer » le dossier;
- b) Plusieurs des vices initialement allégués n'étaient, de la preuve même de la demanderesse, pas des vices ou encore ils n'ont carrément pas fait l'objet de preuve, notamment la tuyauterie du bain, le drain du garage, le drain de la douche non collé, le bassin de captation insuffisant, le remplacement de la pompe submersible, la porte, le changement du panneau électrique, etc. Ultimement, plusieurs ne feront finalement plus l'objet de réclamation¹³⁰.
- c) La demanderesse réclame une somme de 83 742,39 \$ à titre de perte salariale. Or, la preuve qui soutient cette réclamation est lacunaire;

Premièrement, elle soumet deux pages où elle a noté des dates, des événements et un nombre d'heures pour chaque événement. Elle a ensuite appliqué, pour les heures ainsi indiquées sur le document, un taux horaire, soit 81,54 \$, qu'elle a établi en considérant son salaire annuel comme avocate. À titre d'exemple, la demanderesse réclame le paiement de 3,75 heures en raison d'une migraine et de stress au cou, à l'épaule et à la mâchoire qui serait survenue le 19 novembre 2020. Elle réclame plusieurs heures à diverses dates en indiquant tantôt « entrepreneur », tantôt « excavation » ou encore, et à titre d'exemple, seulement « choisir le plancher »¹³¹;

À l'audience, Mme Godon témoigne de manière superficielle sur cette pièce : elle affirme qu'il s'agit de ses pertes de temps et qu'elle « jammait » de partout et devait voir le « chiro ». Elle n'explique toutefois pas comment les heures indiquées ont été consignées, quand le document a été préparé, à l'aide de quelles informations ni comment elle a évalué le temps indiqué. Les réclamations qui s'y trouvent ne sont pas expliquées. Ces deux pages, en l'absence d'un témoignage détaillé, n'ont aucune force probante.

¹²⁹ Voir les paragraphes 17 et 18 de la Demande concernant la souffleuse du tracteur, la génératrice, le compresseur, le coupe-herbe, le spa et le quai.

¹³⁰ Voir les paragraphes 132-134 de la présente décision.

¹³¹ Cahier consolidé, pièce P-41, a) p. 577.

Deuxièmement, et il s'agit de la plus grande partie de la somme de 83 742,39 \$, elle réclame la perte de salaire subie pendant son arrêt de travail d'octobre 2021 à mai 2023. Plus spécifiquement, la demanderesse réclame le manque à gagner entre les sommes versées par l'assureur collectif et le salaire qu'elle aurait gagné n'eut été de son arrêt de travail;

Or, la demanderesse ne dépose aucun billet médical, ni note clinique d'un médecin ou d'un psychologue quant aux causes de l'arrêt de travail¹³².

La preuve démontre pourtant que l'arrêt de travail est concomitant avec des difficultés personnelles graves vécues par Mme Godon et son conjoint¹³³, mais la demanderesse persiste et signe, même sans preuve médicale ou note du psychologue consulté, tous ses maux, y incluant sa séparation avec son conjoint, découlaient directement des vices.

Questionnée par le Tribunal, la demanderesse indique, par l'entremise de son procureur, que les documents médicaux n'ont pas été produits pour ne pas « alourdir » plus amplement le dossier. Une telle explication ne permet pas à la demanderesse de se décharger de son fardeau de la preuve.

Encore une fois, le Tribunal ne peut que constater l'absence de tentative sérieuse de démontrer l'existence d'un lien de causalité entre l'arrêt de travail et les vices allégués.

- d) La demanderesse allègue, et ce quelle qu'en soit la mouture, des représentations trompeuses, fausses et dolosives, ou encore des déclarations mensongères des défendeurs dans la Demande. Il s'agit d'affirmations fortes qui non seulement n'ont pas été prouvées, mais qui n'ont ultimement pas fait partie de l'argumentation de la demanderesse, ni orale, ni écrite;
- e) Une quantité importante d'allégations n'ont pas été mises en preuve. Notamment et à titre d'exemple seulement :
 - Les allégations retrouvées aux paragraphes 53.1 et 53.3 concernant les installations sanitaires pour une éventuelle salle de bain au sous-sol.;
 - Les allégations retrouvées aux paragraphes 54.5, 54.5.1, 54.5.2 et 54.5.3 concernant la fournaise Bi-énergie;

¹³² Seules des factures laconiques faisant état de consultations en psychoéducation sont produites, sans aucun détail (pièce P-40).

¹³³ Lors de son interrogatoire préalable, Mme Godon rapporte que son conjoint a commencé à boire et à jouer ses payes, qu'il y a eu de la violence et qu'ils se sont donc séparés au cours de l'été. Tout en continuant à travailler, la séparation a eu un impact important et en octobre, après que son fils ait commencé à se battre à la garderie, elle est placée en arrêt de travail. Voir p. 191 et 192 de la transcription des notes sténographiques de l'interrogatoire préalable de Mme Godon.

- Les allégations retrouvées au paragraphes 72, 72.1, 72.2 et 72.3 concernant la nappe phréatique qui serait trop élevée;
 - Les allégations retrouvées au paragraphe 74 à l'effet que les voisins de la demanderesse lui auraient confirmé que la résidence était construite près d'une source d'eau que les défendeurs ne pouvaient ignorer;
 - Les allégations retrouvées aux paragraphes 89, 89.2 à 89.5 concernant les travaux extérieurs, l'installation de la terrasse avec la famille et la santé du père de la demanderesse. La seule chose dont a témoigné la demanderesse est d'avoir finalisé le balcon, sans plus de détail;
 - Les allégations retrouvées aux paragraphes 95.8, 95.9, 95.12 et 95.13 à l'effet que la demanderesse aurait contacté la défenderesse en regard de la qualité de l'eau et les taches sur les vêtements;
 - Les allégations retrouvées aux paragraphes 105 à 110 concernant le décès et les causes du décès du chien de Mme Godon, si ce n'est que le témoignage vague de la demanderesse.
- f) À de nombreuses reprises, la demanderesse rapporte, dans sa procédure et son témoignage, les prétendus propos d'entrepreneurs afin, entre autres, de supporter l'existence de vices. Or, dans de très nombreux cas, ces derniers ne sont pas venus témoigner, ont témoigné le contraire de ce qui était rapporté ou encore, ont grandement minimisé les allégations de Mme Godon.

Notamment et à titre d'exemples seulement :

- Les allégations retrouvées aux paragraphes 35.1, 35.4 et 35.5 ont été contredites par M. Bisson lors de son témoignage;
- Les allégations retrouvées au paragraphes 51.4 à 51.12 n'ont pas été mises en preuve par le représentant d'AML ou, selon le cas, ont été grandement nuancées par ce dernier. Quant à l'allégation d'avoir bloqué avec des guénilles la source de chauffage pour le garage, elle a été contredite par M. Pépin qui a affirmé avoir avisé M. Duval, ce qui n'a pas été contredit par ce dernier;
- Les allégations retrouvées aux paragraphes 55.1, 55.2, 55.3.3, 55.3.4, 55.4 et 55.4.2 concernant les fils électriques et autres n'ont pour la plupart pas été mises en preuve, ou grandement diminuées par M. Lacroix;

- Les allégations retrouvées aux paragraphes 55.5.2 et 55.5.3 ont été contredites par M. Lacroix, ce dernier affirmant qu'une simple maintenance normale en raison du passage du temps a été faite;
 - Les allégations retrouvées aux paragraphes 55.6 et 55.6.1 à 55.6.5 concernant la nécessité de remplacer le panneau électrique ont été contredites par M. Lacroix. Ce dernier a en effet affirmé qu'il n'était pas requis de changer le panneau;
 - Les allégations retrouvées aux paragraphes 22.1 à 22.7 de la Demande n'ont pas fait l'objet du témoignage du représentant d'AML.
- g) La demanderesse a fait témoigner M. Dany Lamontagne, superviseur chez Blais Industrie, à titre de témoin ordinaire sur les travaux faits par l'entreprise à la résidence. Or, M. Lamontagne ne s'est jamais rendu à la résidence et ne peut ultimement que commenter sa compréhension des factures et des bons de travail, sans plus. Un témoignage inutile.
- h) Les nombreux amendements et les sommes réclamées font aussi état du caractère abusif de la Demande. La demanderesse réclame initialement une somme totale de 758 000 \$ (soit près du double du prix de vente de la résidence), qu'elle ventile ainsi : i) 395 000 \$ en remboursement du prix de vente, à parfaire afin de tenir compte des frais d'annulation d'hypothèque et autres; ii) 163 000 \$ du fait des améliorations dont bénéficieront les défendeurs; et iii) 200 000 \$ à titre de dommages et intérêts.

La somme de 163 000 \$ pour les améliorations n'est pas supportée, la demanderesse réclamant simplement, au paragraphe 158 de la Demande, que le Tribunal arbitre une somme quelconque pour les améliorations dans le contexte des réparations faites.

Quant à la somme de 200 000 \$, encore une fois son fondement est nébuleux puisque la demanderesse, dans son tableau retrouvé au paragraphe 154 de la Demande, réfère à un montant de 160 000 \$, lequel réfère lui-même à des chefs de dommages qui ne sont pas, dans bien des cas, supportés par la preuve.

D'emblée, le caractère exorbitant de la Demande frappe. Cela est d'autant plus vrai lorsqu'on considère que la demanderesse, jusqu'à la dernière journée d'audience, omet de prendre en compte la somme d'environ 50 000 \$ versée par Desjardins Assurances pour le drain français ainsi que pour la décontamination, démolition et reconstruction du bas des murs du sous-sol et des planchers.

Toujours dans la Demande initiale, la demanderesse réclame, à titre subsidiaire, de condamner les défendeurs au paiement d'une somme de 197 606,16 \$ à titre

de dommages et intérêts, lesquels semblent être reliés aux coûts des travaux effectués pour corriger les vices allégués et 160 000 \$ de dommages et intérêts et dommages punitifs. La demanderesse réclame donc des dommages punitifs à titre subsidiaire et n'en demande pas à titre principal.

À la suite du dépôt de sa Demande, la demanderesse est rapidement représentée par procureur¹³⁴. Le 31 janvier 2023, une deuxième mouture de la demande est déposée. On ne réclame désormais plus l'annulation de la vente, mais uniquement une somme totale de 324 606,16 \$, à parfaire, laquelle représente le coût des travaux effectués, les dommages occasionnés, etc. Les dommages punitifs ne sont plus recherchés. Les nombreux amendements subséquents feront varier la réclamation de 375 516,34 \$, à, au terme des six journées d'audience, une somme de 232 370, 79 \$, dont plus de 80 000 \$ sont reliés à la perte salariale non supportée par la preuve.

- La demanderesse dépose une quantité importante de factures où il est souvent impossible de distinguer entre les travaux de rénovations personnels et les travaux reliés aux vices allégués. Qui plus est, aucune dépréciation n'est suggérée pour les nombreux travaux effectués, ayant encore une fois pour effet de gonfler artificiellement la réclamation.

[322] En l'espèce, le Tribunal retient l'ampleur de la démesure de la Demande et de la preuve, ou l'absence de preuve probante, à l'audience. Pour reprendre les propos de la demanderesse devant la Cour, elle a « tout mis¹³⁵ », estimant que la Cour ferait le « ménage ». Cette conduite dans l'exercice d'un droit en justice relève de l'abus.

[323] Tout comme dans l'affaire *Tremblay c. Internoscia*¹³⁶, la demanderesse a soumis une liste pour ainsi dire infinie de problématiques dont la grande majorité était, selon le cas, non supportée par la preuve, non fondée et dont plusieurs étaient insignifiantes. Ce faisant, elle a obligé les défendeurs à y répondre et pris le temps du Tribunal pour des peccadilles sans fondement.

[324] La demanderesse a déposé une Demande où elle réclamait initialement près de 200 % du prix de vente de la résidence, pour passer ensuite à 82 %, 95 % et finalement, 58 % de la valeur du prix de vente en gonflant ses réclamations au point de rendre illusoire toute tentative de règlement.

[325] La procédure était, dans les circonstances de l'espèce, totalement déraisonnable et excessive.

¹³⁴ Le 10 novembre 2022, la procureure de la demanderesse comparaît au dossier.

¹³⁵ Si la demanderesse parlait des factures en faisant cette affirmation, force est de constater qu'elle a appliqué ce *modus operandis* tous azimuts.

¹³⁶ *Tremblay c. Internoscia*, 2017 QCCS 1862, par. 228.

[326] Les propos tenus dans l'affaire *Lambert c. Gadoury* s'appliquent *mutatis mutandis* à la présente situation :

[64] Le caractère nettement exagéré des dommages réclamés est un des signes révélateurs d'une demande abusive qui s'éloigne du principe de proportionnalité. Dans notre système de droit, il n'est pas permis de tenter de tuer une mouche avec un canon en utilisant des moyens disproportionnés pour régler un problème. Ainsi, le fait de poursuivre pour plusieurs centaines de milliers de dollars - alors qu'il est évident que s'il y a des dommages, ceux-ci sont plutôt de la nature d'une petite créance - est de nature à empêcher toute forme de règlement et à générer un plus grand stress face à une poursuite qui n'a aucun rapport avec les véritables enjeux économiques de l'affaire¹³⁷.

[Soulignement du Tribunal]

[327] Le Tribunal accueille donc la demande reconventionnelle et ordonne à la demanderesse de payer aux défendeurs la somme de 74 289,75 \$, à titre de remboursement des honoraires, frais et déboursés encourus¹³⁸.

[328] Pour le Tribunal, ces honoraires sont raisonnables et ont été directement causés par l'abus de la demanderesse, à la suite d'une procédure intentée en 2022 et ayant nécessité six journées d'audience, dont cinq de preuve, et l'audience, en demande, de huit témoins. D'ailleurs, la raisonnable des honoraires réclamés n'a pas été contestée par la demanderesse.

CONCLUSION

[329] À la lumière de ce qui précède et tout en concluant que l'installation du drain français était un vice caché, tout comme l'étaient l'humidité excessive et les moisissures au sous-sol en découlant, le Tribunal conclut qu'aucune somme n'est due par les défendeurs à la demanderesse, à la seule exception du coût d'installation du système de filtration d'eau.

[330] En effet, mis à part le système de filtration d'eau, une fois la dépréciation arbitrée, le coût des réparations liés au drain, à l'humidité et aux moisissures est inférieur aux sommes déjà reçues par la demanderesse en vertu de l'entente entre les parties et au terme de l'assurance dommage de sa résidence.

[331] Quant à la demande reconventionnelle des défendeurs, elle est accueillie dans sa totalité. De l'avis du Tribunal, le présent dossier constitue un exemple flagrant de procédure abusive et franchi la barre « haut placée » établie par la Cour d'appel.

¹³⁷ *Lambert c. Gadoury*, 2025 QCCS 704 (requête pour permission d'appeler rejetée, 2025 QCCA 880).

¹³⁸ Pièces D-20 et D-23.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[332] **ACCEUILLE** en partie la demande introductive d'instance re-re-re-re-re-re modifiée en date du 22 mars 2026;

[333] **ORDONNE** aux défendeurs Line Chartier et Normand Pépin de payer à la demanderesse Isabelle Godon la somme de 3334,28 \$ dans les trente jours du présent jugement, avec intérêt au taux légal et indemnité additionnelle en vertu de l'article 1619 du *Code civil du Québec* et ce, depuis le 20 octobre 2021;

[334] **ACCUEILLE** la demande reconventionnelle des défendeurs en déclaration d'abus;

[335] **DÉCLARE** que la demande introductive d'instance de la demanderesse, y incluant ses modifications au fil du temps, est abusive;

[336] **ORDONNE** à la demanderesse et défenderesse reconventionnelle, Isabelle Godon, de payer aux défendeurs et demandeurs reconventionnels, Line Chartier et Normand Pépin, la somme de 74 289,75 \$, et ce, dans les trente jours du présent jugement, avec intérêt au taux légal et indemnité additionnelle en vertu de l'article 1619 du *Code civil du Québec* et ce, depuis le 19 mars 2026;

[337] **LE TOUT** avec frais de justice, y incluant les frais d'experts, en faveur des défendeurs et demandeurs reconventionnels, Line Chartier et Normand Pépin.

MAUDE GRENIER, J.C.S.

Me Marie-Eve Zuniga
DEVEAU DUFOUR MOTTET AVOCATS
Avocate de la demanderesse

Me Athéna Larin-Larouche
BEAUDRY, BERTRAND S.E.N.C.R.L.
Avocate des défendeurs

Date d'audience : 16, 17, 18, 19, 20 et 23 mars 2026