

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-17-119799-222

DATE : 16 juin 2026

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE MARTIN F. SHEEHAN, J.C.S.

PLACEMENTS OM INC.

Demanderesse

c.

FRANK ZHU

et

WEN HONG WU

et

LIQUN LI

et

HONG ZHU

Défendeurs

JUGEMENT

APERÇU

[1] La demanderesse, Placements Om inc. (« **Placements Om** »), poursuit les défendeurs, Frank Zhu, Wen Hong Wu, Liqun Li et Hong Zhu (les « **Défendeurs** »), en vices cachés.

[2] Les Défendeurs s'opposent au motif que la majorité des vices sont apparents et que, pour les autres, la vente s'est faite aux risques et périls de l'acheteur.

[3] Placements Om soumet que les Défendeurs doivent néanmoins être tenus responsables des vices, puisqu'ils ne pouvaient en ignorer l'existence et que la déclaration du vendeur contient de fausses informations.

CONTEXTE

1. L'achat

[4] Le 24 août 2018, Placements Om acquiert des Défendeurs deux immeubles situés aux 450 et 460, avenue Bourke à Dorval (les « **Immeubles** ») pour la somme de 1 935 000 \$ chacun, totalisant 3 870 000 \$¹.

[5] Les Défendeurs sont propriétaires des Immeubles depuis 2013². Ils ont procédé à l'acquisition sans garantie légale et sans retenir les services d'un inspecteur préachat.

[6] Chacun des Immeubles comprend 22 logements résidentiels, dont un au sous-sol de chaque immeuble.

[7] Monsieur Samnang Om est le représentant de Placements Om. Monsieur Om a suivi une formation en architecture et en commerce. Il possède une licence d'entrepreneur général ainsi qu'une licence de courtier immobilier. Il gère des immeubles à logements pour lui et sa famille depuis plusieurs années. Sa famille détient des immeubles multilogements à Lachine, à Atlanta, à Daytona et au Texas.

[8] Au printemps 2018, il prend connaissance de la fiche d'inscription³ relativement aux Immeubles. Les Immeubles sont offerts au prix de 1 999 000 \$ chacun. Il constate des fiches d'inscription que les Immeubles sont vendus sans garantie légale. Les Immeubles l'intéressent, car le prix est bon, il connaît le quartier pour y avoir fait des travaux et les Immeubles sont situés à proximité d'un autre immeuble que la famille détient à Lachine. Le transfert des droits et obligations découlant des baux en vigueur se fait à compter du 1^{er} septembre 2018.

[9] L'absence de garantie légale ne l'effraie pas. D'ailleurs, la famille a déjà, par le passé, acheté des immeubles aux risques et périls de l'acheteur⁴.

[10] Monsieur Om consulte la déclaration des vendeurs dans laquelle les Défendeurs mentionnent qu'il n'y a pas eu d'infiltration d'eau, de bris de tuyaux ou de refoulement de drains dans les Immeubles⁵. La même déclaration indique qu'il n'y a aucune fissure dans

¹ Pièce P-2.

² Pièce P-2, clause 3.

³ Pièce D-7.

⁴ Interrogatoire au préalable de monsieur Samnang Om, en date du 26 mai 2022, p. 27 et 33.

⁵ Pièce P-4, clauses D3.1 et D8.1.

les fondations⁶ ni aucune trace de moisissure ou de condensation⁷. Les Défendeurs affirment aussi que les Immeubles ont été entièrement convertis au chauffage électrique. La déclaration des vendeurs mentionne que 22 chauffe-eaux ont été installés⁸ dans chaque immeuble. Les fiches d'inscription indiquent plutôt que 20 chauffe-eaux ont été remplacés dans chacun des Immeubles.

[11] Monsieur Om passe devant les Immeubles à quelques reprises et y entre sans s'annoncer.

[12] Placements Om dépose une première offre le 28 mars 2018 au montant de 3 600 000 \$⁹. Conformément à la fiche d'inscription, son offre est faite « sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur »¹⁰. L'offre est conditionnelle à une inspection par un expert en bâtiment dans les sept jours¹¹. Monsieur Om est courtier du holding familial via sa compagnie, Immeubles Vistacor inc.¹²

[13] Monsieur Om demande à obtenir le rapport d'inspection communiqué aux Défendeurs lors de leur achat en 2013¹³. Puisque les services d'un inspecteur n'ont pas été retenus à ce moment, ce rapport ne sera jamais transmis¹⁴.

[14] Le courtier des vendeurs, monsieur Carmine Padula, avise monsieur Om qu'au moins une autre offre est supérieure à celle de Placements Om.

[15] On l'appelle plus tard pour l'informer que le premier offrant s'est désisté. En effet, à la suite de l'inspection, ce proposant-acheteur aurait demandé une réduction significative (de l'ordre de 300 000 \$) du prix de vente¹⁵, ce que les vendeurs auraient refusé.

[16] On demande si Placements Om souhaite présenter une deuxième offre. Monsieur Om exige d'avoir une copie du rapport d'inspection du premier offrant. Le 16 avril 2018, on lui remet le rapport d'inspection effectué le 4 avril 2018 par monsieur George Papanagiotou d'Inspection V.S.L.¹⁶ Le rapport concerne l'immeuble situé au 450, avenue Bourke et indique les logements visités. Quant à l'immeuble situé au 460, avenue Bourke, il n'a pas été inspecté.

⁶ Pièce P-4, clause D5.2.

⁷ Pièce P-4, clauses D6.1 et D6.3.

⁸ Pièce P-4, clause D8.4.

⁹ Pièce P-15.

¹⁰ Pièce P-15, clause 12.

¹¹ Pièce P-15, clause 8.1.

¹² Pièce P-15, clause 2.1.

¹³ Pièce P-15, clause 9.1.

¹⁴ Interrogatoire au préalable de monsieur Samnang Om, en date du 26 mai 2022, p. 35.

¹⁵ Pièce D-2A.

¹⁶ Pièce P-3.

[17] Le témoignage des parties concernant les visites ne concorde pas toujours quant aux personnes présentes. Cela peut s'expliquer par le fait que monsieur Om indique avoir fait plusieurs visites, parfois sans s'annoncer.

[18] Monsieur Zhu témoigne avoir fait visiter les Immeubles à monsieur Om. Lors de cette visite, deux ou trois logements auraient été visités. Monsieur Zhu a indiqué à monsieur Om qu'il pouvait, en tout temps, communiquer avec le concierge, Tyler, afin d'effectuer une nouvelle visite.

[19] Monsieur Om indique avoir effectué des visites avec le concierge, Tyler. Il aurait visité le garage, les espaces de rangement et certains logements vacants dans les deux Immeubles¹⁷. Il mentionne avoir fait d'autres visites avec son frère, ses amis, sa belle-sœur, etc¹⁸. À l'audience, il ajoute que sa sœur a aussi visité les lieux en son absence.

[20] Le courtier, monsieur Padula, croit avoir été présent avec monsieur Om lors d'une visite au cours de laquelle plus de dix logements auraient été visités.

[21] Toutefois, monsieur Om ne se souvient pas d'avoir visité les logements 450-BA ni 460-BA. Il affirme également ne pas avoir visité le logement 460-2A.

[22] Monsieur Om reconnaît qu'il n'a pas été empêché de procéder à une inspection des Immeubles avec son propre expert. Il précise toutefois avoir ressenti une certaine pression, puisqu'il souhaitait acquérir les Immeubles tout en sachant que d'autres acheteurs manifestaient également de l'intérêt.

[23] Il considère qu'une nouvelle inspection est inutile, puisqu'il dispose d'un rapport d'inspection récent¹⁹.

[24] Le 25 avril 2018, monsieur Om dépose deux nouvelles promesses d'achat (une pour chaque Immeuble) au montant de 1 950 000 \$ par Immeuble²⁰. L'offre demeure sans garantie légale. Dans chacune des promesses, Placements Om indique qu'elle renonce à une inspection préachat²¹.

[25] À la suite des négociations, le prix de vente est réduit à 1 935 000 \$ afin de tenir compte des réparations requises aux solins susceptibles de laisser entrer l'eau de pluie²².

[26] Le contrat de vente, conclu le 24 août 2018, spécifie que la vente se fait sans garantie légale et aux risques et périls de l'acheteur²³.

¹⁷ Interrogatoire au préalable de monsieur Samnang Om, en date du 26 mai 2022, p. 20 et 21.

¹⁸ Interrogatoire au préalable de monsieur Samnang Om, en date du 26 mai 2022, p. 31.

¹⁹ Interrogatoire au préalable de monsieur Samnang Om, en date du 26 mai 2022, p. 34 et 36.

²⁰ Pièce D-4.

²¹ Pièce D-4, clause 8.1.

²² Pièce P-16.

²³ Pièce P-2, clause 4.1.

2. La découverte des vices

[27] En février 2019, Placements Om apprend par son concierge qu'un refoulement d'égout s'était produit quelques années auparavant²⁴. L'eau contaminée aurait atteint une hauteur d'environ six pouces dans les logements et les couloirs situés au sous-sol des deux Immeubles.

[28] Placements Om mandate alors la firme Enviro-Option afin d'effectuer un test de qualité de l'air et évaluer l'étendue des dommages.

[29] La firme conclut à une contamination fongique significative et dangereuse pour la santé²⁵. Après l'ouverture des murs, il est constaté que les matériaux sont pourris et que le taux d'humidité est suffisamment élevé pour favoriser une prolifération fongique.

[30] La firme recommande de décontaminer et de remplacer les matériaux compromis.

[31] Placements Om mandate ensuite l'architecte Louise Coutu, qui effectue à son tour une visite en juillet 2019.

[32] Elle constate la présence de vices affectant les logements situés au sous-sol des Immeubles (450-BA et 460-BA) ainsi que l'absence de chauffage et d'eau chaude dans le logement 460-2A. Ses conclusions seront analysées plus amplement ci-après.

3. Dénonciation des vices

[33] Les 8 mai 2019²⁶ et 20 juin 2019²⁷, Placements Om dénonce les vices aux Défendeurs et les somme de procéder aux vérifications et réparations qui s'imposent.

[34] Les Défendeurs se rendent sur les lieux, mais ne donnent aucune suite à cette demande.

[35] Les travaux débutent au début de l'année 2020. Le retrait du revêtement de plancher permet alors de constater de nouveaux défauts affectant la dalle de béton.

²⁴ Le concierge en question, Réal, est décédé. Monsieur Om produit un enregistrement d'une conversation qu'il a eue avec ce dernier. Le Tribunal a pris l'objection des Défendeurs sous réserve. Par la présente, l'objection est rejetée. Monsieur Om explique qu'il a enregistré la conversation avec son téléphone en octobre 2019 dans le but de se constituer une preuve pour poursuivre les Défendeurs. L'enregistrement n'a pas été altéré. L'enregistrement n'a pas été obtenu en violation des droits et libertés de qui que ce soit et ne déconsidère pas l'administration de la justice. Les Défendeurs reconnaissent la voix de Réal. Ainsi, la preuve satisfait aux critères identifiés par la Cour d'appel (*Cadioux c. Service de gaz naturel Laval inc.*, [1991] R.J.Q. 2490 (C.A.) et *Mascouche (Ville de) c. Houle*, [1999] R.J.Q. 1894 (C.A.)). Dans l'enregistrement, Réal mentionne qu'un refoulement aurait eu lieu en 2014, tout en précisant que lui-même n'y était pas. Ainsi, la preuve n'est pas très convaincante.

²⁵ Pièce P-5.

²⁶ Pièce P-6.

²⁷ Pièce P-7.

[36] Le 14 janvier 2022, Placements Om intente la présente action. Sa demande est modifiée le matin de l'audience. Placements Om réclame :

- 36.1. 319 512,59 \$ pour le coût des réparations requises;
- 36.2. 96 252 \$ pour compenser la perte de revenus locatifs; et
- 36.3. 10 000 \$ pour les troubles et inconvénients occasionnés.

ANALYSE

1. Cadre juridique

1.1 Critères applicables à une demande qui invoque la garantie de qualité du vendeur

[37] Toute personne qui poursuit pour violation de la garantie de qualité à l'égard d'un immeuble résidentiel doit prouver que²⁸:

- 37.1. L'immeuble en question est affecté d'un vice qui le rend impropre à l'usage auquel il est destiné;
- 37.2. Le vice était caché en ce qu'il ne pouvait être découvert par un acheteur prudent et diligent;
- 37.3. Le vice existait au moment de la vente et ne résultait pas d'un usage inapproprié ou d'un mauvais entretien de l'acheteur;
- 37.4. Le vice a été dénoncé au vendeur dans un délai raisonnable suivant sa découverte²⁹.

[38] C'est au demandeur qui invoque un défaut de la garantie, de prouver l'existence du vice ainsi que les conditions d'exercice du recours³⁰.

[39] Un vice est sérieux lorsqu'il affecte la propriété au point de la rendre impropre à l'usage auquel elle est destinée ou en diminue l'utilité au point où l'acheteur, s'il avait connu le vice, n'aurait pas acheté ou n'aurait pas payé un prix aussi élevé³¹.

²⁸ *ABB inc. c. Domtar inc.*, 2007 CSC 50.

²⁹ Art. 1729 C.c.Q.

³⁰ Art. 2803 C.c.Q.; *Carrier c. Malette*, [2004] n° AZ-50221895 (C.S.), par. 45.

³¹ Art. 1726(1) C.c.Q.

[40] Un vice est considéré comme étant caché lorsqu'il est inconnu de l'acheteur et qu'il ne pouvait être découvert par un acheteur prudent et diligent sans l'aide d'un expert³². Ainsi, l'embauche d'un inspecteur préachat ou d'un expert n'est pas requise, sauf en présence de signes perceptibles de défectuosité qui auraient dû alerter un profane³³. Un examen prudent et diligent n'implique pas le recours à des mesures inhabituelles, telles qu'ouvrir un mur, démolir partiellement une propriété ou creuser autour de la fondation, sauf en présence d'un indice visible qui devrait soulever des soupçons³⁴.

[41] Des représentations trompeuses du vendeur ou des assurances pour apaiser les craintes de l'acheteur peuvent rendre caché un vice qui aurait par ailleurs été considéré comme apparent³⁵.

[42] L'obligation de garantir la qualité du bien vendu est imposée au vendeur indépendamment de sa bonne foi ou de son ignorance du vice. L'obligation de bonne foi, qui comprend une obligation de renseignement, est, en matière de garantie de qualité, absorbée dans l'obligation du vendeur de divulguer le vice caché à l'acheteur³⁶.

1.2 La possibilité d'exclure contractuellement la garantie de qualité

[43] Un vendeur non professionnel peut s'exonérer de la garantie de qualité (même à l'égard des vices qu'il connaissait ou ne pouvait ignorer) en prévoyant contractuellement que la vente est faite « aux risques et périls de l'acheteur »³⁷.

³² Art. 1726(2) C.c.Q.

³³ *Thériault c. Martin*, 2020 QCCA 1294, par. 14; *Patenaude c. Succession de Trépanier*, 2019 QCCA 673 (demande en rejet d'appel rejetée, 2017 QCCA 1423); *Rouillard c. St-Martin*, 2009 QCCA 2321, par. 5; *Naud c. Normand*, 2007 QCCA 1814; *Vachon c. Routhier*, 2005 QCCA 631, par. 19 à 21; *Blanchard c. Guertin*, [2004] R.D.I. 278 (C.A.), par. 53; *Beaupré c. Gélinas*, [2000] R.D.I. 559 (C.A.); *Trottier c. Robitaille*, [1994] R.D.I. 537 (C.A.); *Brisebois c. Ouimette*, 2001 CanLII 24891 (QC CS), par. 45 à 47; *Lavoie c. Comtois*, [2000] R.D.I. 36 (C.S.).

³⁴ *Guvlekjian c. Paquin*, J.E. 89-187 (C.A.), p. 5; *Douville c. Papillon*, [1990] R.D.J. 47 (C.A.); *Fortin c. Lessard*, [1994] R.D.I. 1 (C.A.); *Lavoie c. Comtois*, préc., note 33; *Carrier c. Malette*, préc., note 30, par. 50; *Laroche c. Provencher*, J.E. 2005-1506 (C.S.); *Marcoux c. Picard*, 2008 QCCA 259, par. 21.

³⁵ *Carrier c. Malette*, préc., note 30, par. 54; *Tremblay c. Galipeau*, [2003] R.D.I. 466 (C.A.) (demande pour autorisation de pourvoi à la Cour suprême rejetée (C.S. Can., 2003-11-27) 29980); *Marquis c. Saltsman*, J.E. 2002-1729 (C.A.); *Lamontagne c. Paris*, [2001] R.D.I. 189 (C.A.), par. 13; *Proulx-Robertson c. Collins*, [1992] R.D.I. 154 (C.A.); *Placement Jacpar inc. c. Benzakour*, [1989] R.J.Q. 2309 (C.A.); *De Luca c. Sollazzi*, 2010 QCCS 762, par. 35 (désistement d'appel (C.A., 2010-06-15) 500-09-020556-106); Jacques DESLAURIERS, *Vente, louage, contrat d'entreprise ou de service*, 2^e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2013, par. 521.

³⁶ Art. 1375 C.c.Q.; *ABB inc. c. Domtar inc.*, préc., note 28; *Banque de Montréal c. Bail Ltée*, [1992] 2 RCS 554. Sur l'absence d'obligation du vendeur de dévoiler les vices apparents voir Pierre-Gabriel JOBIN et Michelle CUMYN, *La vente*, 4^e éd., Montréal, Éditions Yvon Blais, 2017, par. 174.

³⁷ Art. 1733 C.c.Q.

[44] Même si l'impact d'une telle exclusion peut affecter de manière importante les droits de l'acheteur, il reflète le choix du législateur « de faire primer la liberté contractuelle sur le principe de la bonne foi dans ce cas précis et il n'appartient pas aux tribunaux de remettre en question le choix législatif »³⁸.

[45] Ainsi, la connaissance du vice par le vendeur n'invalide pas la clause d'exclusion³⁹.

[46] Par ailleurs, une telle exclusion ne s'applique pas lorsque le vendeur est un vendeur professionnel, en présence d'une faute intentionnelle⁴⁰ ou en présence d'une fraude ou d'un dol⁴¹. Certains considèrent néanmoins que l'exclusion s'applique « entre deux professionnels de la même spécialité [...] parce que dans ce contexte particulier l'acheteur n'a pas besoin de la protection de la loi »⁴².

[47] Le *Code civil du Québec* ne définit pas le terme « vendeur professionnel ». La Cour d'appel enseigne par ailleurs qu'un vendeur professionnel est un « vendeur spécialisé »⁴³ qui a « pour occupation habituelle la vente de ce bien »⁴⁴. Dès lors, « un vendeur peut être considéré comme un vendeur professionnel dans un domaine particulier, sans pour autant conserver ce statut pour une vente étrangère à sa spécialité »⁴⁵.

[48] Un demandeur qui invoque le dol pour contourner la clause d'exclusion :

48.1. Ne peut pas se limiter à invoquer le seul silence du vendeur. Il doit prouver l'existence des autres formes habituelles de dol « comme le mensonge, les manœuvres et les demi-vérités »⁴⁶;

³⁸ *St-Félix-de-Kingsey (Municipalité de) c. Vincelette*, 2009 QCCS 5392, par. 45; P.-G. JOBIN et M. CUMYN, préc., note 36, par. 203 : « À nos yeux, le législateur tolère ici une certaine dérogation au principe de la bonne foi quand le vendeur n'est pas un professionnel ».

³⁹ *Tremblay c. Immeubles Perron ltée*, 2024 QCCA 719, par. 21 à 23; *Théberge c. Durette*, 2007 QCCA 42, par. 83 (demande pour autorisation de pourvoi à la Cour suprême rejetée (C.S. Can., 2007-06-14) 31936); *Roussel c. Caisse Desjardins de Ste-Foy*, J.E. 2004-2010 (C.A.), par. 26 à 32; *Garage Robert inc. c. 2426-9888 Québec inc.*, [2001] R.J.Q. 865 (C.A.), par. 34; *Melessa c. Prévost*, 2012 QCCS 1682, par. 20; P.-G. JOBIN et M. CUMYN, préc., note 36, par. 203.

⁴⁰ *Garage Robert inc. c. 2426-9888 Québec inc.*, préc., note 39, par. 17.

⁴¹ *Larivière c. Morin*, 2016 QCCS 6466, par. 51; *Melessa c. Prévost*, préc., note 39, par. 20; P.-G. JOBIN et M. CUMYN, préc., note 36, par. 203; J. DESLAURIERS, préc., note 35, par. 440.

⁴² P.-G. JOBIN et M. CUMYN, préc., note 36, par. 203, citant *Trois diamants Autos (1987) ltée c. M.G.B. Auto inc.*, [2001] R.J.Q. 860 (C.A.), par. 27 à 35; *Auto Peliss ltée c. Proulx Pontiac Buick ltée*, [2001] R.J.Q. 856 (C.A.), par. 7.

⁴³ *Dunn c. Lanoie*, J.E. 2002-1420 (C.A.), par. 22.

⁴⁴ *Péto-Canada c. Mabaie Construction inc.*, J.E. 2003-437 (C.A.), par. 8 et 13; J. DESLAURIERS, préc., note 35, par. 469 et 470.

⁴⁵ *Péto-Canada c. Mabaie Construction inc.*, préc., note 44, par. 9.

⁴⁶ *Tremblay c. Immeubles Perron ltée*, préc., note 39, par. 24.

- 48.2. Doit prouver que l'erreur provoquée par le dol était déterminante⁴⁷; et
- 48.3. Doit démontrer qu'il a par ailleurs « exercé toute la diligence raisonnable dans les circonstances et n'ait donc pas contribué à s'induire lui-même en erreur, pour ainsi dire, par exemple en se fermant les yeux ou en agissant de façon négligente ou téméraire »⁴⁸.

2. Discussion

2.1 Le caractère sérieux des vices

[49] Il n'y a aucun doute que les Immeubles (et plus particulièrement les logements 450-BA, 460-2A et 460-BA) sont affectés par des vices qui les rendent impropres à la location résidentielle.

[50] Placements Om a fait témoigner le biochimiste Patrick Champagne, expert en qualité de l'air, lequel a visité les Immeubles le 27 décembre 2018. Monsieur Champagne a produit un rapport daté du 20 février 2019⁴⁹.

[51] Placements Om a aussi retenu les services de l'architecte Louise Coutu, laquelle a visité les Immeubles à deux reprises, soit les 13 juillet 2019 et 14 février 2020. Madame Coutu a produit des rapports datés respectivement des 3 décembre 2019⁵⁰ et 13 mai 2020⁵¹.

[52] Aucun expert n'a témoigné en défense.

[53] Les experts identifient les vices suivants :

2.1.1 *L'absence de chauffage ou d'eau chaude au logement 460-2A*

[54] Les logements dans les deux Immeubles ont tous été convertis au chauffage électrique sauf un. Des panneaux électriques distincts, des plinthes électriques et des chauffe-eaux ont été installés dans chacun des logements.

[55] Le logement 460-2A n'a pas fait l'objet d'une telle conversion. Le panneau à fusible d'origine est toujours en place, mais il est hors d'usage. Aucune plinthe électrique ni aucun chauffe-eau n'ont été installés. Le logement ne dispose donc ni de chauffage ni d'eau chaude⁵².

⁴⁷ *Théberge c. Durette*, préc., note 39, par. 83.

⁴⁸ *Théberge c. Durette*, préc., note 39, par. 83.

⁴⁹ Pièce P-5.

⁵⁰ Pièce P-8.

⁵¹ Pièce P-9.

⁵² Pièce P-8, p. 5.

[56] Ces vices rendent le logement impropre à la location résidentielle.

2.1.2 Les infiltrations d'eau dans les logements 450-BA et 460-BA

[57] Des liquides et des solides présents sous le faux plancher « pourraient être liées à des refoulements d'égout »⁵³. Il n'y « a pas de clapets antiretours pour protéger les appareils de plomberie des refoulements d'égout dans les logements du sous-sol »⁵⁴. « L'absence de drains de plancher sur les dalles de béton sous les faux planchers contribue à cette situation car toute eau causée par un dégât des eaux, une inondation ou un refoulement d'égout, ne peut pas être évacuée »⁵⁵.

[58] L'architecte Coutu constate la présence de noircissements sur les solives en 2x4 supportant le plancher ainsi qu'une contamination fongique sous le faux plancher et derrière les murs⁵⁶.

[59] De son côté, le biochimiste Patrick Champagne, expert en qualité de l'air, confirme « la présence de moisissures et de matériaux lourdement dégradés par la pourriture » dans les logements situés au sous-sol des Immeubles⁵⁷. Sous le plancher, il observe « des taux de moiteur suffisamment élevés pour permettre une prolifération fongique et même une putréfaction par endroits »⁵⁸.

[60] Les relevés des échantillons d'air et de surfaces dénotent :

60.1. Une charge fongique exceptionnellement élevée et déséquilibrée;

60.2. Des structures complètes de moisissures tertiaires (*Chaetomium sp.* et *Stachybotrys sp.*) ont été observées, indiquant une activité hydrique persistante et de longue durée dans les matériaux. Ces contaminants biologiques sont associés à des risques significatifs pour la santé⁵⁹;

60.3. La présence de mэрule pleureuse (*Serpula sp.*) est susceptible de causer des dommages importants à la structure du bâtiment⁶⁰.

[61] Selon les experts, ces vices rendent les logements inhabitables et donc, non conformes à l'usage auquel ils sont destinés.

⁵³ Pièce P-8, p. 10 et 25.

⁵⁴ Pièce P-8, p. 10, 17 et 25.

⁵⁵ Pièce P-8, p. 10, 17 et 25.

⁵⁶ Pièce P-8, p. 10, 16 et 17, par. 2.2, 3.1, 3.2 et 3.6.

⁵⁷ Pièce P-5, p. 34.

⁵⁸ Pièce P-5, p. 34.

⁵⁹ Pièce P-5, p. 34 et 35.

⁶⁰ Pièce P-5, p. 31 et 35.

2.1.3 La mauvaise conception de la dalle de béton et des drains d'écoulement

[62] L'architecte Coutu est retournée sur les lieux afin d'inspecter les Immeubles après l'enlèvement des planchers des logements 450-BA et 460-BA.

[63] Elle constate alors trois vices qui n'étaient pas visibles lors de sa visite antérieure :

63.1. Des sections de la dalle ont été cassées pour exposer des collecteurs d'égout⁶¹.

63.2. Les conduites d'égout exposées sont largement percées, ce qui cause des écoulements d'eaux usées importants dans les logements⁶².

63.3. La dalle de béton a été coulée au même niveau que la semelle plutôt que de reposer sur celle-ci, ce qui permet à l'eau de s'infiltrer⁶³.

[64] Ces vices empêchent l'eau de s'écouler adéquatement et posent un grave problème de salubrité.

2.2 L'existence des vices au moment de la vente et leur dénonciation

[65] La preuve démontre que les vices étaient présents lors de l'achat. Selon les deux experts, des dommages de cette ampleur ne peuvent survenir qu'après une exposition prolongée sur plusieurs années.

[66] Néanmoins, la présence de bois OSB (*oriented straded board*) dans certains sous-planchers, des colliers de serrage avec vis sur certains drains d'écoulement⁶⁴, des clapets en ABS à certains endroits⁶⁵ et d'autres réparations artisanales⁶⁶ démontrent que quelqu'un a constaté certains problèmes et a tenté de faire des réparations. Les deux experts sont d'avis que les réparations ne respectent pas les règles de l'art et qu'il est possible de les dater avec précision.

[67] Les vices ont valablement été dénoncés, permettant ainsi aux Défendeurs de venir prendre connaissance de l'ampleur des problèmes.

⁶¹ Pièce P-9, p. 4, 5 à 6 et 11.

⁶² Pièce P-9, p. 4, 6 à 8.

⁶³ Pièce P-9, p. 4 et 9 à 13.

⁶⁴ Pièce P-9, photos 13, 14 et 15.

⁶⁵ Pièce P-8, p. 15 et 24.

⁶⁶ Pièce P-5, photos 7, 14, 40 et 41.

2.3 Le caractère caché des vices

2.3.1 *L'absence de chauffage et d'eau chaude dans le logement 460-2A*

[68] Monsieur Om mentionne qu'on lui avait indiqué que tous les logements avaient été convertis au chauffage électrique.

[69] Il ajoute qu'il ne lui était pas possible de visiter le logement 460-2A avant l'achat, étant donné que le locataire l'utilisait pour l'entreposage de biens et l'avait verrouillé à l'aide d'une clé dont les Défendeurs ne possédaient aucun exemplaire.

[70] Monsieur Om indique qu'après l'acquisition des Immeubles, il a dû s'adresser au Tribunal administratif du logement (« **TAL** ») pour ordonner au locataire de lui remettre les clés.

[71] Un jugement public du TAL en date du 28 mai 2019 confirme ce témoignage⁶⁷.

[72] Ainsi, même si madame Coutu a pu avoir accès au logement en juillet 2019 et qu'elle a pu constater visuellement l'absence de chauffage à ce moment-là, la situation était différente au moment de l'inspection de monsieur Om.

[73] Le Tribunal considère que ce vice était caché.

2.3.2 *Les dommages causés par l'eau aux logements 450-BA et 460-BA*

[74] Ces vices auraient facilement pu être découverts par un acheteur prudent et diligent.

[75] L'inspection préachat de VSL relativement au logement situé au 450, avenue Bourke mentionne : « *More than half of the units in this building are in very poor condition including infested by mice, mold from water damage, cracked ceramic tiles, damaged kitchen cabinets, no exhaust fans etc ...* »⁶⁸. Les photos jointes en annexe au rapport et reçues par monsieur Om confirment ce constat⁶⁹.

[76] L'expert Champagne note des signes « d'activités en eau » (moisissures, corrosion du métal, gonflements ou gauchissement du bois) visibles à l'œil nu à plusieurs endroits⁷⁰. Dans certains cas, des signes de moisissures ou pourritures sont visibles simplement en retirant des trappes artisanales collées avec du duct tape ou placées sur le plancher⁷¹.

⁶⁷ *Placements Om inc. c. Noël*, 2019 QCRDL 17849.

⁶⁸ Pièce P-3, p. 20.

⁶⁹ Pièce D-2A.

⁷⁰ Pièce P-5, photos 15, 16, 20, 26, 29, 30, 38, 43 et 49.

⁷¹ Pièce P-5, photos 5, 7, 8, 9, 10, 17, 18 et 41.

[77] D'une part, l'experte Coutu note la présence d'une « [u]ne odeur nauséabonde » dès son arrivée dans le logement, ce qui explique les constats d'Enviro-option⁷². Lors de son témoignage, elle identifie cette odeur comme étant une odeur de moisissure.

[78] Dans le logement 450-BA, elle souligne que le plancher de la salle de bain et du couloir près de la cuisine « s'enfonce littéralement sous les pieds » et que « les carreaux de céramique sont largement fissurés ». Des dommages causés par l'eau sont « visibles sur les murs au bout de la baignoire ». La présence de vermine aussi⁷³. De la poudre d'insecticide est visible⁷⁴.

[79] Dans le logement 460-BA, « les murs en carreaux de céramique autour de la baignoire sont anciens et les joints de coulis ne sont plus étanches »⁷⁵. La présence de moisissure est visible au-dessus et sur le côté des fenêtres du logement⁷⁶.

[80] Certes, l'étendue de la contamination ne pouvait être constatée qu'après l'ouverture des murs ou du plancher. Cependant, les signes manifestes d'infiltration d'eau et de manque d'entretien auraient dû inciter un acheteur prudent et diligent à pousser plus loin son inspection, surtout en présence d'une clause de renonciation à la garantie légale.

[81] Notons que monsieur Om n'est pas un profane. Il a suivi une formation en architecture et il détient une licence d'entrepreneur ainsi que de courtier immobilier. De plus, il gère des immeubles locatifs depuis plusieurs années.

[82] Lorsqu'il dépose sa promesse d'achat pour Placements Om, monsieur Om sait également que l'acheteur précédent s'est désisté après avoir demandé une réduction significative du prix de vente.

[83] Ces vices étaient apparents pour un acheteur prudent et diligent.

2.3.3 La mauvaise conception de la dalle de béton et des drains d'écoulement

[84] La mauvaise conception de la dalle, le fait qu'elle avait été cassée, ainsi que le piètre état des collecteurs d'égout n'étaient pas visibles à l'œil nu.

[85] D'ailleurs, ni l'expert Champagne ni l'architecte Coutu n'ont pu faire ce constat lors de leur visite initiale.

⁷² Pièce P-8, p. 10.

⁷³ Pièce P-8, p. 11, par. 2.3 et 2.4.

⁷⁴ Pièce P-8, p. 11, par. 2.5.

⁷⁵ Pièce P-8, p. 17, par. 3.3.

⁷⁶ Pièce P-8, p. 17, par. 3.4.

[86] C'est seulement une fois le plancher enlevé que les dommages devenaient visibles.

[87] Ces vices sont considérés comme étant cachés.

2.4 La clause de renonciation à la garantie légale

[88] La clause de renonciation est claire et ne souffre d'aucune ambiguïté.

[89] Lors de son témoignage, monsieur Om reconnaît qu'il était parfaitement au courant que la vente se faisait « sans garantie légale ». Il ne conteste pas la validité de la clause.

[90] Les Défendeurs ne peuvent être considérés comme des vendeurs professionnels. Au moment des faits en litige, madame Hong Zhu est designer de mode. Monsieur Li travaillait chez CAE. Certes, monsieur Zhu et madame Wu gèrent des immeubles à temps plein, mais la preuve démontre qu'ils gèrent leurs immeubles d'abord pour en soutirer des revenus de location et non pour les vendre. D'ailleurs, à part les deux Immeubles en litige, ils n'avaient qu'un seul autre Immeuble multilogements⁷⁷. Ainsi, ils ne se spécialisent pas dans la vente d'immeubles locatifs.

[91] À tout événement, il y a lieu de noter que le degré de spécialisation des parties est similaire, ce qui, selon certains jugements de la Cour d'appel⁷⁸, permettrait néanmoins d'exclure toute responsabilité du vendeur.

[92] Placements Om affirme que la clause doit être écartée parce que les Défendeurs connaissaient les vices en raison d'inondations qui auraient eu lieu en 2014 et 2016.

[93] Même si l'on devait retenir que les Défendeurs connaissaient les vices, la clause les exonère de toute responsabilité en l'absence de dol.

[94] Lorsqu'une partie prétend qu'elle a été induite en erreur par un dol ou l'absence de bonne foi de son cocontractant, elle doit surmonter la présomption de bonne foi⁷⁹. Ce fardeau est assez lourd. « Le dol est le fait de provoquer volontairement une erreur dans l'esprit d'autrui pour le pousser à conclure le contrat ou à le conclure à des conditions différentes. »⁸⁰ Il doit « répondre aux caractéristiques de la fraude ». « [S]eule la

⁷⁷ Interrogatoire au préalable de monsieur Zhu en date du 20 décembre 2022, p. 3 et 4.

⁷⁸ Voir les autorités citées à la note 42.

⁷⁹ Art. 2805 C.c.Q.

⁸⁰ Pierre-Gabriel JOBIN et Nathalie VÉZINA, *Les obligations*, 7^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2013, par. 223.

déclaration inexacte, commise consciemment et volontairement peut être constitutive de dol. »⁸¹

[95] L'erreur provoquée par le cocontractant doit aussi être déterminante en ce sens qu'elle doit avoir « joué un rôle dans la conclusion même du contrat ou dans la conclusion du contrat aux mêmes conditions »⁸².

[96] Qu'en est-il ici?

[97] Placements Om estime que deux représentations des Défendeurs constituent du dol :

97.1. L'affirmation dans la déclaration des vendeurs indiquant qu'il n'y a pas eu d'infiltration d'eau ou bris de conduite dans les Immeubles; et

97.2. Les représentations des Défendeurs, à savoir que toutes les unités avaient été converties à l'électricité et munies de chauffe-eaux individuels.

2.4.1 L'absence d'infiltration d'eau

[98] Les Défendeurs ont répondu non aux questions suivantes de la déclaration⁸³ :

D3.1 *To your knowledge, are there or have there ever been water infiltrations in the basement or elsewhere (e.g. roof, patio, balcony, solarium, skylight, door, window, chimney or other)?*

D6.3 *To your knowledge, are there or have there ever been evidence of mould or rot?*

D8.1 *To your knowledge, are there or have there ever been plumbing-related problems (e.g. marked variations in water pressure or flow when using fixtures, freezing pipe, water leak, rusty water, odour, plumbing drainage or backup problem, abnormal noise or other?*

[99] Madame Wu et monsieur Zhu concèdent que des dégâts d'eau ont eu lieu au moins à deux reprises dans le sous-sol⁸⁴.

⁸¹ Didier LLUELLES et Benoît MOORE, *Droit des obligations*, 3^e éd., Montréal, Les Éditions Thémis, 2018, par. 601 et 617; *Maloney c. Buryanskiy*, 2025 QCCS 1490, par. 63; *Ajram c. Dadoun*, 2023 QCCS 539, par. 229 à 232.

⁸² *Id.*, par. 646.

⁸³ Pièce P-4, D3.1.

⁸⁴ Interrogatoire au préalable de madame Wu en date du 20 décembre 2022, p. 32.

[100] En août 2014, le drain collecteur dans la salle de lavage du 450 a fissuré. Un des locataires indique que le niveau d'eau dans le sous-sol et le garage avait monté au-dessus de ses chevilles. Selon les Défendeurs, c'était moins important. Quoi qu'il en soit, la dalle a dû être cassée pour réparer le tuyau.

[101] En 2016, un drain vertical a bouché dans l'Immeuble du 460. Les services du plombier ont été requis pour le déboucher.

[102] Dès lors, les réponses données à la déclaration des vendeurs sont inexactes.

[103] Placements Om s'appuie sur une décision de la Cour d'appel, dans laquelle on a considéré que de telles réponses pouvaient être considérées comme dolosives⁸⁵.

[104] Or, les faits de cette affaire se distinguent du cas présent. Dans *Giagnotti*, les vendeurs avaient eux-mêmes fait affaire avec un inspecteur préachat lors de l'achat de l'immeuble. Cet inspecteur avait identifié les vices, mais son rapport n'avait jamais été communiqué aux acheteurs. Par ailleurs, ces derniers n'avaient effectué aucun travail correctif visant à remédier à ces vices. Enfin, l'inspection visuelle de la résidence laissait croire que celle-ci était dans un état impeccable.

[105] Ce n'est pas le cas ici.

[106] La demanderesse n'a pas établi que les réponses des Défendeurs visaient à la tromper.

[107] Madame Wu explique qu'elle comprenait que la question relative aux infiltrations visait l'eau provenant de l'extérieur. Quant aux bris de tuyaux, elle mentionne qu'elle n'a rien déclaré parce que les réparations ont été faites⁸⁶.

[108] Bien que ces explications ne soient pas convaincantes, l'intention de tromper est absente. La déclaration contient de nombreux éléments qui ne sont pas favorables aux vendeurs.

[109] Les Défendeurs n'ont pas eux-mêmes retenu les services d'un inspecteur préachat. Ils déclarent sous serment qu'ils n'ont pas procédé à des travaux dans les appartements 450-BA et 460-BA⁸⁷. Dans les circonstances, les défauts révélés lors de l'enlèvement des planchers dans ces appartements n'étaient pas à leur connaissance.

⁸⁵ *Giagnotti c. Anania*, 2016 QCCA 914, par. 94 (« *Giagnotti* »).

⁸⁶ Interrogatoire au préalable de madame Wu en date du 20 décembre 2022, p. 37.

⁸⁷ Interrogatoire au préalable de monsieur Zhu en date du 20 décembre 2022, p. 14 à 16; Interrogatoire au préalable de madame Wu en date du 20 décembre 2022, p. 34.

[110] De plus, la fiche d'inscription mentionne que certains drains ont été changés ou débloqués. Les 16 et 17 mars 2018, madame Wu a transmis à son agent d'immeuble toutes les factures des travaux excédant 1 000 \$ sur les Immeubles⁸⁸. Le courtier a transmis ces factures à monsieur Om qui admet d'ailleurs les avoir reçues. Certaines de ces factures réfèrent aux travaux concernant les dégâts d'eau susmentionnés.

[111] Des factures de 2014 indiquent :

111.1. « Débloquer la ligne secondaire au sous-sol »⁸⁹.

[112] Certaines factures de 2016 et 2017 indiquent :

112.1. « Travaux d'excavation pour changer le tuyau d'égout de l'immeuble jusqu'à la patte de service »⁹⁰;

112.2. « relocate water main pipe in basement »⁹¹;

112.3. « 450 side has a cracked pipe in the garage leading through the brick wall to the laundry room "Storm sewer also has issues front yard has to be dug up to fix the issue »⁹²;

112.4. « Change 20' from the sewer pipe; install new 4" pvc pipe »⁹³.

[113] Madame Wu mentionne également avoir informé verbalement monsieur Om de ces travaux lors d'une rencontre tenue aux Immeubles avant la vente. Monsieur Om admet que cette conversation a eu lieu, mais il indique qu'il n'a pas compris que les travaux visaient à réparer des bris affectant les conduites d'eaux usées.

[114] Monsieur Zhu témoigne qu'il a permis à monsieur Om de contacter le concierge à sa guise pour visiter les Immeubles à nouveau. Puisque monsieur Om admet avoir visité avec le concierge, il semble s'être prévalu de cette offre.

[115] Finalement, les Défendeurs ont accordé à la demanderesse une balance du prix de vente⁹⁴.

[116] Ces faits sont incompatibles avec une intention de frauder ou d'induire l'autre partie en erreur.

⁸⁸ Pièce D-6.

⁸⁹ Pièce D-6, p.2.

⁹⁰ Pièce D-6, p. 9.

⁹¹ Pièce D-6, p. 10.

⁹² Pièce D-6, p. 29.

⁹³ Pièce D-6, p. 31 et 32.

⁹⁴ Pièce P-2, clause 12.3.3.

[117] Dans les circonstances, les faits du présent dossier se rapprochent plutôt de l'affaire *Dupras c. Macaluso*⁹⁵, dans laquelle la juge a conclu, malgré une réponse inexacte dans la déclaration du vendeur, à l'absence d'intention de tromper et à la validité de la clause disculpatoire.

[118] Le premier critère pour conclure à un dol n'est pas satisfait.

[119] À tout événement, la déclaration du vendeur n'a pas été déterminante, puisqu'elle n'a pas joué un rôle dans la décision de monsieur Om de présenter une offre d'achat.

[120] Celui-ci indique qu'il n'était pas inquiet par les dommages liés à l'eau, puisque ceux-ci « se réparent ». Il affirme que plusieurs des immeubles achetés par sa famille avaient subi des dégâts d'eau antérieurement et présentaient des traces de moisissure lors de leur acquisition. Lors de son témoignage, monsieur Om reconnaît avoir pris connaissance du rapport d'inspection (pièce P-3), lequel faisait état de nombreuses traces d'infiltration d'eau, des moisissures, des fissures dans la fondation et de l'efflorescence sur les murs du garage⁹⁶. Monsieur Om explique également qu'il distingue les fuites d'eau potable, qui ne l'inquiètent pas, des fuites d'eaux usées, qu'il considère comme problématiques.

[121] D'une part, les experts ne font pas cette distinction, puisque l'une ou l'autre peut mener à des moisissures.

[122] D'autre part, monsieur Om admet ne pas avoir poussé ses vérifications afin de déterminer la provenance de l'eau. Il a fait fi des recommandations de l'inspecteur de procéder à une inspection plus poussée, laquelle aurait pu permettre d'identifier les causes des infiltrations.

[123] Ainsi, le Tribunal conclut que, même s'il avait été informé que des dégâts d'eau avaient eu lieu en 2014, cette information ne l'aurait pas dissuadé d'aller de l'avant.

[124] Finalement, une partie qui invoque le dol de son cocontractant doit démontrer qu'elle a elle-même agi avec diligence et qu'elle n'a pas contribué à s'induire elle-même en erreur en se fermant les yeux⁹⁷. Or, le Tribunal a déjà conclu que les nombreux indices de moisissure, de pourriture et d'infiltration d'eau auraient dû inciter la demanderesse à faire preuve d'une plus grande diligence.

[125] Dans les circonstances, la clause, librement par les parties, doit s'appliquer.

[126] Pour reprendre les termes du juge Baudouin :

⁹⁵ *Dupras c. Macaluso*, 2018 QCCS 2206, par. 104 à 110.

⁹⁶ Interrogatoire au préalable de monsieur Samnang Om, en date du 26 mai 2022, p. 43 à 53.

⁹⁷ *Théberge c. Durette*, préc., note 39, par. 83.

[32] Je conclus donc, sur ce point, que l'exclusion de la garantie est valable, que l'entente des parties est claire et n'est donc pas sujette à interprétation et, qu'en conséquence, les acheteurs doivent, malheureusement pour eux, assumer les risques de cette entreprise⁹⁸.

2.4.2 *L'absence de chauffage et d'eau chaude dans le logement 460-2A*

[127] Quant à l'installation de plinthes électriques et chauffe-eaux dans chaque logement, les promesses d'achat⁹⁹ mentionnent que des chauffe-eaux sont présents dans les 44 logements.

[128] Les Défendeurs indiquent qu'ils croyaient que cette information était exacte¹⁰⁰. Le locataire du 460-2A n'a jamais permis l'accès à son logement et les Défendeurs n'en avaient pas la clé.

[129] Rien ne permet de mettre en doute leur bonne foi à cet égard.

3. **Les dommages**

[130] Les Immeubles ont visiblement manqué d'entretien pendant plusieurs années.

[131] Compte tenu de ce manquement, les travaux requis pour la remise à niveau sont importants.

3.1 Les logements 450-BA et 460-BA

[132] Dans les logements du sous-sol, les experts recommandent de tout enlever et de reconstruire.

[133] Des travaux importants étaient également requis au logement 460-2A pour installer les plinthes électriques et le chauffe-eau.

[134] Pour les raisons qui précèdent, le Tribunal conclut que la réclamation pour les travaux en lien avec les logements 450-BA et 460-BA doit être rejetée. Cette conclusion vaut tant pour le coût des réparations que pour la perte de loyer.

[135] Par ailleurs, même si le Tribunal avait conclu que ces vices étaient cachés ou non couverts par la clause de renonciation, il est clair que les travaux proposés auront pour effet d'accorder une plus-value importante aux Immeubles.

⁹⁸ *Roussel c. Caisse Desjardins de Ste-Foy*, préc., note 39, par. 32.

⁹⁹ Pièces P-15 et D-4.

¹⁰⁰ Interrogatoire au préalable de monsieur Zhu en date du 20 décembre 2022, p. 26 à 29.

[136] Or, l'estimateur de la demanderesse, bien qu'il reconnaisse qu'une dépréciation importante s'impose, ne l'a pas quantifiée¹⁰¹.

[137] D'autre part, certains des travaux proposés, comme le remplacement des comptoirs, des éviers ou des armoires de cuisines, ne sont pas en lien avec les vices constatés.

[138] Finalement, quant à la perte de revenus locatifs, aucun échéancier n'a été indiqué pour la durée des travaux nécessaires. Les Défendeurs ne peuvent être tenus responsables du fait que, plus de six ans après les rapports d'experts ayant identifié les travaux à réaliser, ces travaux n'ont toujours pas été effectués.

3.2 Le logement 460-2A

[139] Quant aux vices en lien avec l'appartement 460-2A, le Tribunal conclut aussi que Placements Om n'a pas satisfait aux conditions d'exercice du recours.

[140] Par ailleurs, même si la clause d'exclusion devait être écartée pour ce logement, les travaux correctifs ont été effectués par Placements Om et ont permis de relouer l'appartement.

[141] Malheureusement, monsieur Om a indiqué qu'il n'est pas en mesure de quantifier le coût des travaux, puisque ceux-ci ont été faits par lui-même.

[142] Cette réclamation ne peut donc pas être accordée.

4. La demande en abus de procédure

[143] À la fin de l'audience, les Défendeurs ont demandé que la demanderesse soit condamnée à payer leurs honoraires extra-judiciaires au motif que la demande était abusive, selon eux.

[144] Or, les parties disposent d'un droit fondamental de s'adresser au tribunal et de présenter des arguments pour défendre leur position. Néanmoins, le tribunal peut imposer des sanctions lorsque ce droit est utilisé de manière abusive. Afin de concilier ces deux principes, il est acquis que les tribunaux doivent éviter toute interprétation qui dissuaderait une partie de présenter, de bonne foi, un argument nouveau ou fragile¹⁰².

¹⁰¹ Pièce P-12.

¹⁰² *Royal LePage commercial inc. c. 109650 Canada Ltd.*, 2007 QCCA 915, par. 42.

[145] Il n'est pas nécessaire qu'il y ait intention de nuire pour conclure qu'une procédure est abusive¹⁰³. Le type de comportement susceptible de constituer un abus couvre un large éventail. Il inclut des démarches procédurales entreprises de bonne foi, sans malveillance ni imprudence, mais qui s'avèrent néanmoins « manifestement non fondées ». Il peut également résulter d'un recours excessif et déraisonnable à la procédure par une partie, parfois caractérisé par un esprit querelleur, motivé par la vengeance ou visant un objectif détourné qui n'a guère de rapport avec le désir d'obtenir justice¹⁰⁴. Néanmoins, le fardeau de preuve pour conclure à un abus demeure élevé¹⁰⁵.

[146] Pour conclure qu'une procédure est manifestement non fondée, la Cour doit établir qu'une personne raisonnable et prudente, placée dans la situation connue de la partie à ce moment-là, aurait conclu qu'elle était dépourvue de toute chance de succès¹⁰⁶.

[147] Le fait d'avancer des arguments qui ne sont pas convaincants, voire qui peuvent paraître disproportionnés, ne constitue pas en soi un abus. Il en va de même pour le fait d'adopter une position rigide ou d'insister sur le respect de ses droits. L'abus requiert des « allégations qui ne résistent pas à une analyse minutieuse » ou qui témoignent d'une propension à l'exagération disproportionnée par rapport au litige réel entre les parties¹⁰⁷.

[148] Ce n'est pas le cas ici.

[149] Même si la demande de la demanderesse n'est pas retenue, vu les déclarations erronées dans la déclaration des vendeurs, on ne peut pas conclure que celle-ci était clairement et manifestement sans fondement.

[150] La demande en abus est rejetée.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[151] **REJETTE** l'action de la demanderesse, Placements Om inc.;

[152] **AVEC** frais de justice;

[153] **REJETTE** la demande des Défendeurs en abus de procédure;

¹⁰³ *Procureur général du Québec c. Lamontagne*, 2020 QCCA 1137, par. 55; *Bérubé c. Lafarge Canada inc.*, 2016 QCCA 874, par. 30 à 32 (permission d'en appeler à la Cour suprême du Canada refusée (C.S. Can., 2017-04-13) 37149); *Charland c. Lessard*, 2015 QCCA 14, par. 193 (détermination du caractère abusif d'un appel, 2016 QCCA 452); *El-Hachem c. Décary*, 2012 QCCA 2071, par. 9.

¹⁰⁴ *Procureur général du Québec c. Lamontagne*, préc., note 103, par. 56, citant 2741-8854 *Québec inc. c. Restaurant King Ouest inc.*, 2018 QCCA 1807, par. 26; *Pagé c. Agence du revenu du Québec*, 2018 QCCA 1531, par. 18.

¹⁰⁵ *Biron c. 150 Marchand Holdings inc.*, 2020 QCCA 1537, par. 103 et 126.

¹⁰⁶ *Royal Lepage commercial a c. 109650 Canada Ltd.*, préc., note 102, par. 45.

¹⁰⁷ *Procureur général du Québec c. Lamontagne* préc., note 103, par. 55 et 58, citant *El-Hachem c. Décary*, préc., note 103, par. 9.

[154] **SANS** frais de justice.

MARTIN F. SHEEHAN, J.C.S.

M^e Jean-Faustin Badimboli-Atibasay
DJB AVOCATS
Avocat de la demanderesse

M^e Giuseppe Morrone
ML KAUFMAN S.E.N.C.R.L.
Avocat des défendeurs

Dates d'audience : 14 au 17 avril 2026