

COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
« Chambre civile »

N° : 500-32-727346-258

DATE : Le 11 juin 2026

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE MARTIN BERGERON, J.C.Q.

DAVID MITCHELL
et
MARIAN SCULLY
Partie demanderesse
c.
JACQUES ANCTIL
Partie défenderesse

JUGEMENT

CONTEXTE

[1] Invoquant la garantie légale de qualité prévue à la vente¹ qu'ils concluent avec Jacques Anctil, David Mitchell et Marian Scully le poursuivent, alléguant que l'immeuble qu'il leur vend est atteint de vices cachés.

¹ Pièce P-6.

[2] M. Mitchell et Mme Scully fondent leur recours sur un rapport d'expertise de l'ingénieur Andrei Accibas² (« **Rapport d'expertise** »), lequel soulève la présence de défaillances structurelles de l'immeuble, découlant de travaux d'agrandissement effectués par M. Anctil une quarantaine d'années plus tôt.

[3] Les défaillances structurelles rapportées par l'expert sont détaillées comme suit :

- insuffisance de la capacité portante de la poutre centrale, située dans le plafond du rez-de-chaussée, que M. Anctil a installée lors du retrait d'un mur porteur au rez-de-chaussée;
- surcharge de plus de 150 % par rapport à leur capacité normale, des poteaux supportant la poutre centrale; et
- non-conformité de la poutre de transfert des charges, située au sous-sol de l'immeuble.

[4] Selon le Rapport d'expertise, l'effet combiné de ces défaillances structurelles explique la présence de fissures dans le gypse, et les planchers inégaux présentant une pente perceptible vers le centre de la maison, dans l'espace situé à l'étage, au-dessus de la cuisine.

[5] Lorsque le procès a lieu, les demandeurs n'ont pas encore exécuté les travaux correctifs recommandés par l'expert. Ils produisent une soumission³ qui en établit le coût à 16 556,40 \$.

[6] Afin de respecter la limite juridictionnelle de la Division des petites créances de la Cour du Québec, les demandeurs réduisent le montant de leur réclamation à 15 000 \$.

[7] M. Anctil, qui est représenté au procès par son fils Pierre Anctil, se limite à réfuter les allégations des demandeurs et à les rassurer de la solidité de la maison qu'ils ont acquise, sans toutefois présenter de preuve pour appuyer ses propos.

[8] En outre, M. Anctil loge une demande reconventionnelle aux termes de laquelle il réclame 5 000 \$ aux demandeurs afin de compenser le stress et l'atteinte à la réputation que lui occasionne cette poursuite qu'il estime injustifiée.

² Pièce P-8.

³ Pièce P-7.

ANALYSE

a) LA DEMANDE PRINCIPALE

[9] L'article 1726 du *Code civil du Québec*⁴ prévoit que la garantie légale de qualité est mise en œuvre lorsque le vice affectant un bien remplit les quatre conditions suivantes :

- il doit être existant au moment de la vente;
- il doit être inconnu de l'acheteur;
- il doit être grave et entraîner un déficit d'usage du bien; et
- il doit être caché.

[10] Considérant la preuve présentée par les demandeurs, que M. Anctil ne contredit pas, le Tribunal conclut, à la lumière du Rapport d'expertise, que les problèmes structurels affectant l'immeuble vendu par M. Anctil constituent des vices de la gravité requise pour donner ouverture à un recours fondé sur la garantie légale de qualité.

[11] La preuve démontre aussi que ces vices sont inconnus des demandeurs et qu'ils sont antérieurs à la vente, puisqu'ils découlent de travaux exécutés une quarantaine d'années plus tôt, lorsque M. Anctil procède à un agrandissement de sa maison.

[12] La preuve démontre aussi que les demandeurs ont dénoncé⁵ les vices dans le respect des prescriptions de l'article 1739 C.c.Q.

[13] Enfin, les travaux correctifs figurant à la soumission produite par les demandeurs, et les coûts qui y sont associés, ne sont pas contestés par M. Anctil.

[14] En définitive, seul le caractère caché des vices est en cause dans ce dossier.

[15] En effet, la lecture du rapport d'inspection préachat⁶ (« **Rapport préachat** ») permet de constater que les pentes du plancher de l'étage et les fissures dans les murs dans cette section de la propriété, notées dans le Rapport d'expertise, sont également constatées lors de l'inspection préachat. Le Tribunal souligne que l'une de ces fissures, d'une largeur significative, fait près de deux mètres de longueur⁷.

⁴ *Code civil du Québec*, RLRQ, c. CCQ-1991.

⁵ Pièces P-3 et P-4.

⁶ Pièce P-5.

⁷ Pièce P-5, photo 24, p. 16

[16] Surtout, le Rapport préachat souligne à grands traits des enjeux de nature structurelle affectant l'immeuble.

[17] En effet, dès la page 1, intitulée « Summary », l'inspecteur Charles Matos indique ce qui suit à la rubrique « Structure » :

WALLS Masonry veneer walls

Condition: • Cracked

Cracks noted in various areas. Risk of weakened structure, water infiltration. Repair. Consult with a Foundation specialist. Less than 1 year.

Implication(s): Weakened structure

Location: Various

Task: Repair

Time: Less than 1 year

[18] Ensuite, aux pages 14 et 15 de son rapport, l'inspecteur traite en détail de la structure de l'immeuble. On peut y lire ceci :

Description

Configuration: • Basement

Foundation material: • Poured concrete • Defects noted • Partially Verified

Floor construction: • Joists Partially Verified

Exterior wall construction: • Wood frame

Roof and ceiling framing: • Trusses • Partially Verified • Plywood sheathing

Limitations

Inspection limited/prevented by: • Insulation

Attic/roof space: • Entered but access was limited

Recommendations

FLOORS Joists

Condition: • Notches or holes

Notched joists. Weakened structure, risk of movement. Various repairs with poor methods. Consult with a framing specialist. Improve. Less than 2 years.

Implication(s): Weakened structure

Location: Various Basement

Task: Improve

Time: Less than 2 years

WALLS Wood frame walls

Condition: • Offset excessive

Uneven floor surfaces, cracks on walls. Original building was lifted and new foundation walls added. Cracks visible on upper floors. Repair when remodelling. Monitor for any changes. Ongoing

Implication(s): Weakened structure | Chance of structural movement

Location: First Floor Second Floor Hall

Task: Monitor

Time: Ongoing

[19] Alors qu'ils sont confrontés à un Rapport préachat qui leur recommande de consulter un spécialiste en structure de bâtiment, qui accole, à trois endroits, le qualificatif « weakened » à la structure de l'immeuble, qui soulève le risque de mouvement de la structure et qui souligne le recours à des « poor methods » de construction lors de l'agrandissement de l'immeuble, les demandeurs ne font pas expertiser les problèmes structurels soulevés avant de conclure la vente avec M. Ancil.

[20] De fait, ce n'est que trois années plus tard, lorsqu'ils envisagent d'aménager l'espace vacant situé à l'étage, que les demandeurs consultent l'ingénieur Accibas, qui identifie les causes derrière la présence des fissures et de la déformation du plancher dans cette partie de l'immeuble.

[21] S'appuyant sur une jurisprudence⁸ unanime, le Tribunal conclut que les demandeurs n'ont pas fait preuve de la prudence et de la diligence attendue d'un acheteur en pareilles circonstances, alors que les indices révélés lors de l'inspection préachat étaient de nature à soulever chez eux un soupçon quant à la présence de vices, nécessitant de pousser l'examen plus loin.

[22] Le manque de prudence et de diligence dont les demandeurs ont fait preuve a pour conséquence que les défauts structurels affectant l'immeuble, qui constituent assurément des vices, ne peuvent toutefois être qualifiés de cachés.

[23] Pour cette raison, le Tribunal rejette le recours entrepris contre M. Ancil.

b) LA DEMANDE RECONVENTIONNELLE

[24] Le Tribunal rejette la demande reconventionnelle en raison de l'absence de preuve à son soutien, puisque M. Ancil ne témoigne pas lors du procès.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

REJETTE la demande de David Mitchell et Marian Scully contre Jacques Ancil;

REJETTE la demande reconventionnelle de Jacques Ancil contre David Mitchell et Marian Scully;

AVEC FRAIS DE JUSTICE de 237 \$ contre David Mitchell et Marian Scully.

MARTIN BERGERON, J.C.Q.

Date d'audience : 20 avril 2026

⁸ 2025 QCCA 557; 2023 QCCA 624; 2019 QCCA 302; 2008 QCCA 259; 2006 QCCA 1643; 2016 QCCA 79.