

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT D'IBERVILLE

N° : 755-17-003670-232

DATE : 17 juin 2026

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE JUSTIN ROBERGE, J.C.S.

STEVE LÉVESQUE

Demandeur

c.

DANIEL LESAGE

Défendeur

JUGEMENT

APERÇU

[1] Le demandeur a acheté un immeuble résidentiel situé en bordure de la rivière Richelieu. La vente a été conclue sans garantie légale, aux risques et périls de l'acheteur. Trois ans plus tard, il poursuit le vendeur pour le coût d'installation de pieux métalliques, alléguant que l'immeuble est affecté par des tassements différentiels.

[2] La question centrale n'est pas de savoir si l'immeuble présentait des déficiences, puisque tant le demandeur que le défendeur en connaissaient déjà plusieurs avant la vente. Il s'agit plutôt de déterminer si, malgré la clause d'exclusion de garantie, le défendeur a commis un dol en rassurant le demandeur quant à la stabilité de la dalle de béton du sous-sol et des fondations.

CONTEXTE

[3] En 2019, le défendeur met en vente l'immeuble qui lui sert de résidence. L'immeuble est situé sur la berge de la rivière Richelieu. Il retient les services de DuProprio et remplit une Déclaration du vendeur dans laquelle il précise qu'il souhaite vendre sans garantie légale, aux risques et périls de l'acheteur¹.

[4] Le défendeur a acquis l'immeuble en 1993. Il s'agissait alors d'un ancien camp de pêche situé au bord de l'eau qui nécessitait d'importants travaux. Comme il est menuisier, cette situation ne le décourage pas. Il y emménage avec son épouse et, au fil des années, ils y apportent de nombreuses améliorations.

[5] En 2011, une inondation historique frappe la région. Cet événement marque profondément le défendeur et son épouse. Dès lors, chaque printemps devient une source d'inquiétude. Après une dizaine d'années, ils décident de vendre l'immeuble. Pour le défendeur, qui est travailleur autonome, celui-ci représente une part importante de son patrimoine. Il souhaite donc éviter toute réclamation future en le vendant sans garantie légale.

[6] La Déclaration du vendeur informe les acheteurs potentiels que l'immeuble a subi une infiltration d'eau lors de l'inondation de 2011. Cette infiltration provenait de deux fissures dans les fondations. Le défendeur y indique également avoir réparé lui-même ces fissures au moyen d'injection d'époxy, puis avoir installé une membrane hydrofuge ainsi qu'un drain de fondation.

[7] En 2019, le demandeur est à la recherche d'une propriété située au bord de l'eau. Il souhaite rénover ou reconstruire une résidence bigénérationnelle pour y accueillir ses parents. Il témoigne que l'immeuble du défendeur constitue pour lui un véritable coup de cœur.

[8] Une première visite a lieu en janvier 2020. À ce moment, aucune des parties n'est représentée par un courtier immobilier. Le défendeur explique qu'il avait auparavant retenu les services d'un courtier, mais qu'il a décidé de vendre lui-même l'immeuble en raison de son insatisfaction à l'égard des services reçus et des frais exigés. À l'issue de cette première visite, le demandeur, satisfait de ce qu'il a vu, convient avec le défendeur d'effectuer une seconde visite, cette fois en compagnie d'un courtier immobilier.

[9] Quelques jours plus tard, le demandeur revient accompagné de M. Jonathan Hudon, courtier immobilier. L'immeuble semble alors offrir le potentiel recherché pour la réalisation de son projet de résidence bigénérationnelle. Le demandeur et son courtier constatent toutefois un affaissement visible de la dalle de béton du sous-sol. Ils en discutent avec le défendeur. Celui-ci reconnaît qu'un mouvement des fondations est

¹ Pièce P-4.

survenu à la suite des inondations, mais affirme qu'aucun autre mouvement n'a été observé depuis.

[10] Le 7 janvier 2020, le demandeur présente une promesse d'achat². Celle-ci est refusée.

[11] Le 10 janvier 2020, le défendeur présente une contre-proposition³. Outre le prix ainsi que les inclusions et exclusions convenues, elle prévoit que la vente sera conclue sans garantie légale, aux risques et périls de l'acheteur. Elle permet aussi au demandeur de procéder à une inspection préachat de l'immeuble.

[12] L'inspection préachat a lieu le 16 janvier 2020, en présence du demandeur et du défendeur. L'inspecteur relève plusieurs déficiences. Quant à la dalle de béton, il constate un dénivelé important. De façon générale, il recommande que des vérifications additionnelles soient effectuées par des spécialistes, notamment un maître électricien, un plombier et un spécialiste en structure⁴.

[13] Dans les jours qui suivent, le demandeur effectue une nouvelle visite de l'immeuble en compagnie de son courtier immobilier. Ils discutent alors des recommandations formulées dans le rapport d'inspection.

[14] Au procès, le demandeur reconnaît ne pas avoir donné suite aux recommandations de son inspecteur. Il invoque deux raisons. D'abord, son projet de rénovation et de transformation devait permettre de corriger une grande partie des déficiences relevées. D'autre part, il affirme avoir été rassuré par le défendeur, qui lui aurait indiqué que la dalle de béton du sous-sol ne bougeait plus.

[15] Le 21 janvier 2020, le demandeur présente une contre-proposition⁵, laquelle est acceptée. Elle contient elle aussi la clause prévoyant la vente sans garantie légale, aux risques et périls de l'acheteur. Le 17 mars 2020, les parties signent l'acte de vente devant notaire⁶. La prise de possession a lieu vers le 20 mars 2020, au début de la pandémie de COVID-19.

[16] Peu après la prise de possession, le demandeur constate divers problèmes reliés à l'immeuble. Ces problèmes avaient toutefois été relevés dans le rapport d'inspection préachat. Il prend les mesures nécessaires pour y remédier.

² Pièce P-16.

³ Pièce P-2.

⁴ Pièce P-3, page 5.

⁵ Pièce D-1.

⁶ Pièce P-1. Bien que l'acte d'achat stipule une vente effectuée avec la garantie légale, il s'agit d'une erreur de la part du notaire qui a été immédiatement corrigée. Le demandeur a signé un Affidavit daté du 17 mars 2020 reconnaissant avoir acquis l'immeuble sans garantie légale et à ses risques et périls. Voir l'Annexe à la Pièce P-12.

[17] En 2021, le demandeur entreprend les démarches nécessaires à la réalisation de son projet de transformation de l'immeuble. Il obtient des soumissions et fait préparer des plans. Il mandate également un expert afin d'évaluer le tassement des sols et la possibilité de foncer des pieux.

[18] L'inspection effectuée par l'expert a lieu le 15 mai 2021. Son rapport écrit n'est toutefois produit que le 15 septembre 2022⁷. L'expert explique que le demandeur ne voulait pas payer pour une version écrite, puisqu'il avait déjà reçu un schéma en juin 2021⁸ et considérait que celui-ci répondait à ses besoins.

[19] En juillet et en août 2022, le demandeur obtient deux soumissions pour l'installation de pieux destinés à soutenir les fondations de l'immeuble. La moyenne des montants proposés s'élève à 84 000 \$⁹.

[20] Le 21 mars 2023, soit trois ans après la vente, le demandeur transmet une mise en demeure au défendeur. Il y dénonce une problématique de tassements différentiels affectant la structure de l'immeuble¹⁰. Selon lui, l'installation de pieux métalliques constitue la seule mesure corrective possible. Il réclame donc la somme de 84 000 \$.

[21] Le défendeur nie toute responsabilité¹¹. Il invoque notamment la clause d'exclusion de garantie, à laquelle le demandeur ne fait aucune référence dans sa mise en demeure.

[22] Le 10 juillet 2023, le demandeur signifie sa demande introductive d'instance. Il réclame la somme de 99 000 \$ pour le coût des travaux, ainsi que 15 000 \$ à titre de dommages-intérêts. En réponse, le défendeur dépose une demande reconventionnelle par laquelle il sollicite le rejet de la demande comme étant abusive et réclame 60 000 \$ en dommages-intérêts¹².

ANALYSE

[23] Le litige soulève trois questions.

[24] Premièrement, le Tribunal doit déterminer si le recours du demandeur est recevable malgré le délai écoulé entre la découverte du vice allégué et sa dénonciation écrite au défendeur.

⁷ Pièce P-7. Bien que le rapport indique que l'inspection s'effectue le 18 mai 2021, l'expert témoigne qu'il s'agit d'une coquille et que c'est plutôt le 15 mai.

⁸ Pièce D-4.

⁹ *Demande introductive d'instance*, paragr. 25.

¹⁰ Pièce P-11.

¹¹ Pièce P-12

¹² *Exposé sommaire des moyens de défense orale et demande reconventionnelle*, datée du 7 février 2024. Le montant initialement réclamé, 12 000 \$, a été mis à jour au moment du procès.

[25] Deuxièmement, le Tribunal doit déterminer si le défendeur a commis un dol lors de la vente, notamment en omettant de divulguer certaines informations ou en rassurant le demandeur sur la stabilité de l'immeuble.

[26] Troisièmement, le Tribunal doit décider si la demande introductive d'instance est abusive et, le cas échéant, quelle réparation doit être accordée au défendeur.

1. LE DEMANDEUR PEUT-IL EXERCER SON RECOURS MALGRÉ LA DÉNONCIATION TARDIVE DU VICE ALLÉGUÉ?

[27] Les parties reconnaissent qu'un délai de 22 mois s'est écoulé entre le moment où l'expert a informé le demandeur de l'existence d'une problématique de tassements différentiels et la transmission de la mise en demeure au défendeur.

[28] Ce délai est considérable. Le demandeur ne convainc pas le Tribunal qu'il devait attendre la réception du rapport écrit de l'expert, puis l'obtention de soumissions, avant de dénoncer le vice allégué. Ces informations pouvaient être utiles à une mise en demeure détaillée. Elles n'étaient toutefois pas nécessaires à la dénonciation prévue par l'article 1739 C.c.Q.

[29] Cela dit, la demande ne doit pas être rejetée pour ce seul motif. Par son comportement, le défendeur a implicitement renoncé à recevoir un avis dans un délai raisonnable. Dès réception de la mise en demeure, il a nié toute responsabilité en invoquant la clause de vente sans garantie légale, aux risques et périls de l'acheteur. Il n'a jamais soutenu qu'un avis plus rapide lui aurait permis de vérifier utilement le vice allégué, d'en limiter les conséquences ou d'effectuer lui-même les travaux correctifs à moindre coût.

[30] Dans ces circonstances, le retard dans la dénonciation n'a causé aucun préjudice réel au défendeur. L'absence d'un tel préjudice, combinée à sa négation complète de responsabilité, fait obstacle au rejet du recours sur le seul fondement de l'article 1739 C.c.Q.

1.1 Principes juridiques

[31] L'article 1739 C.c.Q. oblige l'acheteur qui constate qu'un bien est atteint d'un vice à le dénoncer par écrit au vendeur dans un délai raisonnable suivant sa découverte.

[32] Cette dénonciation vise un objectif pratique. Elle permet au vendeur d'être informé du vice allégué, de le constater, d'en vérifier l'ampleur et, le cas échéant, d'intervenir avant que la situation ne s'aggrave ou que des travaux ne soient exécutés sans qu'il ait la possibilité d'y participer¹³.

¹³ *Marché de la tuile Inc. c. Fata*, 2012 QCCA 62, paragr. 6; *Facchini c. Coppola*, 2013 QCCA 197, paragr. 44.

[33] La dénonciation constitue généralement une condition de fond à l'exercice du recours en garantie. Son défaut peut donc entraîner le rejet de la demande¹⁴.

[34] Cette conséquence n'est toutefois pas automatique. La jurisprudence reconnaît plusieurs exceptions¹⁵, notamment lorsque des réparations urgentes s'imposent, lorsque le vendeur nie toute responsabilité relativement au vice allégué ou encore lorsqu'il renonce expressément ou implicitement à la dénonciation¹⁶.

[35] La renonciation implicite peut découler du comportement du vendeur. Il en est ainsi lorsque sa conduite démontre qu'un avis plus rapide n'aurait eu aucune incidence sur sa position. Il en va de même lorsqu'il nie toute responsabilité, refuse de s'intéresser au vice allégué ou ne démontre pas avoir subi un préjudice réel en raison du délai.

[36] Les conséquences d'un défaut de dénonciation doivent donc être proportionnelles au préjudice réellement subi par le vendeur. Un simple préjudice de droit ne suffit pas toujours à justifier le rejet du recours¹⁷.

1.2 Analyse

[37] Le demandeur invoque une pratique jurisprudentielle selon laquelle un délai de six mois peut parfois servir de point de repère pour apprécier le caractère raisonnable de la dénonciation. Il reconnaît toutefois que ce repère n'a pas de caractère contraignant¹⁸.

[38] Le défendeur soutient pour sa part que le délai de 22 mois est manifestement déraisonnable et que le recours doit être rejeté pour ce seul motif. Il s'appuie sur des décisions dans lesquelles des délais nettement plus courts ont été jugés déraisonnables¹⁹.

[39] Sur ce point, le Tribunal donne en partie raison au défendeur. Le délai de 22 mois est effectivement déraisonnable.

[40] Les explications fournies par le demandeur ne permettent pas de justifier un tel délai. Dès 2021, il savait que l'expert avait relevé une problématique de tassements différentiels. Il pouvait alors en informer le défendeur, même s'il ne connaissait pas encore le coût exact des travaux correctifs ou ne disposait pas d'un rapport écrit détaillé.

[41] Le demandeur confond en partie la dénonciation du vice et la mise en demeure. Bien que ces deux mécanismes puissent être réunis dans un même document, ils

¹⁴ *Claude Joyal inc. c. CNH Canada Ltd.*, 2014 QCCA 588, paragr. 28; *Optimum, société d'assurances inc. c. Trudel*, 2013 QCCA 716, paragr. 27.

¹⁵ *Meyer c. Pichette (Succession de Morin)*, 2025 QCCA 1193, paragr. 29; *Facchini c. Coppola*, 2013 QCCA 197, paragr. 47.

¹⁶ *Claude Joyal inc. c. CNH Canada Ltd.*, 2014 QCCA 588, paragr. 30.

¹⁷ *Claude Joyal inc. c. CNH Canada Ltd.*, 2014 QCCA 588, paragr. 35.

¹⁸ *Leblanc c. Bouchard*, 2014 QCCQ 4797, paragr. 63.

¹⁹ *Poirier c. Martucelli*, 1995 CanLII 5533 (QC CA); *Labrèche c. Waters*, 2012 QCCQ 4139.

remplissent des fonctions distinctes²⁰. La dénonciation vise à informer le vendeur de l'existence du vice allégué. La mise en demeure a plutôt pour objet d'exiger une prestation, une réparation ou le paiement d'une indemnité.

[42] En attendant d'obtenir un rapport écrit et des soumissions, le demandeur cherchait principalement à préparer une réclamation chiffrée. Cette démarche pouvait être utile à la rédaction d'une mise en demeure. Cela ne justifiait pas de retarder aussi longtemps la dénonciation.

[43] En principe, un tel retard pourrait entraîner le rejet du recours²¹ ou, selon les circonstances, une sanction moindre. Toutefois, l'analyse ne s'arrête pas là. Il faut aussi examiner la conduite du défendeur ainsi que le préjudice qu'il prétend avoir subi en raison de cette tardiveté.

[44] En l'espèce, le défendeur nie toute responsabilité à l'égard du vice allégué. Cette position est cohérente tant avec la clause de vente sans garantie légale et aux risques et périls de l'acheteur qu'avec la réponse qu'il a donné à la mise en demeure.

[45] Or, cette négation complète de responsabilité rend théorique l'utilité d'un avis transmis plus rapidement. Le défendeur ne plaide pas qu'il aurait reconnu sa responsabilité s'il avait été avisé plus tôt. Il ne plaide pas non plus qu'il aurait lui-même effectué les travaux, mandaté un expert ou proposé une solution corrective.

[46] Son comportement tend plutôt à démontrer le contraire. Malgré la réception de la mise en demeure, il n'a pas jugé opportun de se rendre sur les lieux afin de constater la problématique alléguée. Il n'a pas non plus retenu les services d'un expert pour en vérifier l'existence, l'étendue ou la cause.

[47] Cette conduite s'explique par la position qu'il maintient depuis la réception de la mise en demeure. Le défendeur ne soutient pas qu'il aurait voulu examiner l'immeuble plus tôt, effectuer ses propres vérifications ou proposer une solution corrective. Il invoque plutôt la clause de vente sans garantie légale et aux risques et périls de l'acheteur. Autrement dit, son refus repose sur l'exclusion contractuelle de garantie, et non sur le fait que le délai l'aurait privé d'une occasion utile de vérifier le vice allégué ou d'en limiter les conséquences.

[48] Le défendeur ne démontre donc pas avoir subi un préjudice réel en raison du délai. Il n'établit pas que le retard l'a privé d'une preuve, d'une possibilité d'inspection utile, d'une solution moins coûteuse ou d'un moyen concret de limiter le dommage.

[49] Dans ce contexte, le rejet pur et simple de la demande apparaîtrait disproportionné. Certes la dénonciation a été tardive. Toutefois, par sa conduite, le

²⁰ *Claude Joyal inc. c. CNH Canada Ltd.*, 2014 QCCA 588, paragr. 19.

²¹ *Claude Joyal inc. c. CNH Canada Ltd.*, 2014 QCCA 588, paragr. 31.

défendeur a implicitement renoncé à invoquer cette tardiveté comme moyen d'irrecevabilité.

[50] En conclusion, la dénonciation du vice allégué est certes tardive, mais cette tardiveté ne saurait entraîner l'irrecevabilité du recours. Le défendeur a, par son comportement, implicitement renoncé à invoquer l'absence d'un avis donné dans un délai raisonnable et n'a établi aucun préjudice réel découlant du retard.

2. LE DÉFENDEUR A-T-IL COMMIS UN DOL LORS DE LA VENTE DE SON IMMEUBLE?

[51] Le demandeur ne peut échapper à l'application de la clause de vente sans garantie légale et aux risques et périls de l'acheteur qu'en démontrant l'existence d'un dol, d'une faute lourde ou d'une faute intentionnelle imputable au défendeur.

[52] Or, il ne s'acquitte pas de ce fardeau.

[53] La preuve ne permet pas de conclure que le défendeur a menti au demandeur, qu'il a volontairement passé sous silence une information déterminante ou qu'il a cherché à l'induire en erreur. Elle démontre plutôt que le demandeur a acquis l'immeuble malgré la présence d'indices sérieux révélant des problèmes potentiels affectant la dalle, les fondations et la structure, sans donner suite aux recommandations explicites formulées par son inspecteur préachat.

[54] Dans ces circonstances, la clause d'exclusion de garantie doit recevoir pleine application.

2.1 Principes juridiques

2.1.1 Le dol

[55] Le dol constitue une faute commise par un cocontractant au stade précontractuel. Il vicie le consentement lorsque, sans ce comportement fautif, l'autre partie n'aurait pas contracté ou aurait contracté à des conditions différentes²². Le dol est un moyen tendant vers une fin et il doit toujours s'apprécier en fonction de sa finalité, qui est d'induire quelqu'un en erreur dans le but de l'amener à contracter à son désavantage²³.

[56] Le dol peut résulter d'un mensonge, d'une manœuvre ou d'une réticence. Dans tous les cas, il suppose une finalité précise : induire l'autre partie en erreur afin de l'amener à contracter à son désavantage.

[57] Pour établir l'existence d'un dol, le demandeur doit démontrer trois éléments : l'existence d'une erreur, le fait que cette erreur a été causée par le comportement dolosif

²² Art. 1401 C.c.Q.

²³ *Lépine c. Khalid*, 2004 CanLII 22206 (QC CA), paragr. 52.

du défendeur ou à sa connaissance, et le caractère déterminant de cette erreur dans sa décision de contracter²⁴.

[58] La preuve d'une intention délibérée de tromper constitue un élément essentiel du dol. Le demandeur doit démontrer que le défendeur a voulu tirer avantage de la situation en lui fournissant des renseignements faux ou inexacts²⁵.

[59] Le simple silence du vendeur ne suffit pas lorsqu'un immeuble est vendu, sans garantie légale, aux risques et périls de l'acheteur par un vendeur non professionnel. Dans un tel contexte, il faut davantage qu'une absence de divulgation. Il faut une preuve permettant de conclure à une manœuvre, à un mensonge, à une réticence dolosive ou à une faute lourde ou intentionnelle²⁶.

2.1.2 L'exclusion de la garantie légale de qualité

[60] L'article 1726 C.c.Q. prévoit que le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien est exempt de vices cachés, sauf les vices connus de l'acheteur et ceux qu'un acheteur prudent et diligent aurait pu constater.

[61] L'article 1732 C.c.Q. permet toutefois au vendeur de limiter ou d'exclure cette garantie.

[62] L'article 1733 C.c.Q. prévoit néanmoins que le vendeur ne peut exclure ni limiter sa responsabilité s'il n'a pas révélé les vices qu'il connaissait ou ne pouvait ignorer. Cette règle connaît cependant une exception importante : le vendeur non professionnel peut valablement exclure sa responsabilité lorsque l'acheteur achète le bien à ses risques et périls.

[63] Le défendeur est un vendeur non professionnel. La clause de vente sans garantie légale et aux risques et périls de l'acheteur lui est donc opposable, à moins que le demandeur ne démontre l'existence d'un dol, d'une faute lourde ou d'une faute intentionnelle.

[64] Une telle clause constitue un avertissement sérieux à l'intention de l'acheteur. Elle signifie que celui-ci accepte d'assumer les risques liés à l'état de l'immeuble et qu'il doit, en conséquence, faire preuve d'une vigilance accrue dans le cadre de ses vérifications préachat²⁷.

[65] Le fardeau qui incombe alors au demandeur est particulièrement exigeant. Il doit prouver le vice allégué, son caractère caché, l'erreur déterminante qu'il invoque, l'intention de tromper du vendeur, ainsi que sa propre diligence raisonnable. Il ne peut

²⁴ *Meyerco Enterprises Ltd. c. Kinmont Canada Inc.*, 2016 QCCA 89, paragr. 31.

²⁵ *Freeman Signature Inc. c. Acosta Canada Inc.*, 2016 QCCS 3555, paragr. 33.

²⁶ *Tremblay c. Immeubles Perron ltée*, 2024 QCCA 719, paragr. 24 et 26

²⁷ *Tremblay c. Immeubles Perron ltée*, 2024 QCCA 719, paragr. 28.

réussir s'il a contribué à son erreur en fermant les yeux sur des indices sérieux ou en négligeant de faire les vérifications requises²⁸.

[66] La clause d'exclusion ne protège toutefois pas le vendeur contre ses propres gestes dolosifs. Il demeure responsable s'il ment, s'il pose une manœuvre destinée à tromper l'acheteur, ou s'il commet une faute lourde ou intentionnelle²⁹.

2.2 Analyse

2.2.1 Le demandeur ne prouve pas l'intention de tromper

[67] Le demandeur soutient que le défendeur devait connaître l'ampleur des problèmes affectant les fondations. Il affirme que le défendeur a excavé trois faces de la fondation pour installer une membrane et un drain, qu'il a nécessairement constaté l'importance des fissures, puis qu'il l'a rassuré en affirmant que la dalle était stable.

[68] Cette preuve ne suffit pas.

[69] Le demandeur ne démontre pas que le défendeur connaissait l'existence d'une problématique de tassements différentiels affectant la structure de l'immeuble. Il ne démontre pas non plus que le défendeur a volontairement caché cette problématique ou qu'il a fourni une information fausse afin de le convaincre d'acheter l'immeuble.

[70] Le dol suppose la connaissance de l'information dissimulée. Or, la preuve ne permet pas de conclure que le défendeur connaissait le vice aujourd'hui allégué, soit une problématique structurelle nécessitant le pieutage de l'immeuble.

[71] Le défendeur a plutôt divulgué ce qu'il savait. Il a déclaré que l'immeuble avait subi des infiltrations d'eau lors de l'inondation de 2011. Il a aussi indiqué avoir réparé des fissures par injection d'époxy, installé une membrane hydrofuge et refait le drain de fondation.

[72] Ces informations portaient sur une problématique d'infiltration d'eau. Elles ne démontrent pas que le défendeur connaissait une problématique de tassements différentiels ou un problème de stabilité structurelle.

[73] Le fait d'avoir procédé à la réparation de fissures ne permet pas, à lui seul, de conclure que le défendeur connaissait tous les problèmes pouvant affecter l'immeuble. Il ne permet pas davantage de conclure à une intention de tromper le demandeur. La preuve administrée ne permet pas d'inférer, au moyen de présomptions graves, précises et concordantes, que le défendeur connaissait l'existence d'un problème de tassements différentiels affectant la structure de l'immeuble ou qu'il a délibérément choisi d'en taire l'existence.

²⁸ *Théberge c. Durette*, 2007 QCCA 42, paragr. 83.

²⁹ Art. 1474 C.c.Q.

2.2.2 Les propos rassurants allégués ne sont pas établis de façon convaincante

[74] Le demandeur affirme avoir été rassuré par les explications du défendeur au sujet de la dalle et des fondations. Cette affirmation pose difficulté.

[75] Lors de son interrogatoire préalable, le demandeur ne se souvenait pas précisément des explications qui l'auraient rassuré au point de renoncer aux vérifications recommandées par son propre inspecteur³⁰. Cette imprécision affaiblit la preuve quant au caractère déterminant des propos allégués.

[76] Il est peu probable que le demandeur ait décidé d'ignorer les recommandations claires de son inspecteur en se fondant sur des explications dont il ne conserve aucun souvenir précis.

[77] Le Tribunal ne retient donc pas que le défendeur a tenu des propos rassurants de nature à induire le demandeur en erreur sur l'état réel de l'immeuble.

[78] Même si certains échanges ont eu lieu au sujet du dénivelé de la dalle ou des mouvements passés de l'immeuble, la preuve ne permet pas de les assimiler à un mensonge, à une manœuvre dolosive ou à une garantie personnelle du défendeur sur la stabilité structurale de l'immeuble.

[79] Le demandeur invoque aussi l'obligation de renseignement du défendeur. Cet argument ne modifie pas l'issue du litige. Même envisagée sous cet angle, la responsabilité du défendeur suppose qu'il ait connu ou dû connaître une information déterminante que le demandeur ne pouvait raisonnablement obtenir lui-même. Or, la preuve ne permet pas de conclure que le défendeur connaissait la problématique de tassements différentiels. Elle démontre plutôt que le demandeur disposait d'indices sérieux avant la vente et que son propre inspecteur lui recommandait des vérifications additionnelles. Par ailleurs, l'étendue de l'obligation d'information du défendeur est atténuée par les clauses d'exonération.

2.2.3 Le demandeur n'a pas exercé la diligence requise

[80] La preuve révèle plutôt que le demandeur disposait, avant la vente, d'indices sérieux qui commandaient des vérifications additionnelles.

[81] D'abord, la Déclaration du vendeur l'informait que l'immeuble avait subi une infiltration d'eau lors de l'inondation de 2011 et que des fissures avaient été réparées.

[82] Ensuite, le demandeur et son courtier ont eux-mêmes constaté un dénivelé visible de la dalle de béton du sous-sol lors de la visite de l'immeuble.

³⁰ Interrogatoire au préalable du demandeur, p. 25.

[83] Enfin, le rapport d'inspection préachat signalait clairement des déficiences importantes. L'inspecteur y mentionnait un dénivelé important de la dalle et recommandait des vérifications additionnelles, notamment par un spécialiste en structure.

[84] Ces éléments ne constituaient pas de simples détails. Ils indiquaient tous la possibilité de problèmes affectant la dalle, les fondations ou la structure de l'immeuble. Ils imposaient au demandeur de pousser ses vérifications plus loin avant de procéder à l'achat.

[85] Cette obligation était d'autant plus importante que le demandeur achetait sans garantie légale, à ses risques et périls. Cette clause lui imposait de redoubler de vigilance. Il ne pouvait ignorer les recommandations de son propre inspecteur et reprocher ensuite au vendeur le résultat de vérifications qu'il a choisi de reporter après la vente.

[86] Cette conclusion est d'autant plus justifiée que le demandeur n'était pas un acheteur inexpérimenté. Il avait déjà acquis plusieurs immeubles et œuvrait dans un domaine connexe aux drains de fondation. Sans lui attribuer une expertise en structure, ces éléments renforcent l'attente qu'il prenne au sérieux les recommandations de son inspecteur.

[87] Le demandeur explique ne pas avoir donné suite aux recommandations de l'inspecteur en raison de son projet de résidence bigénérationnelle, lequel impliquait de refaire une grande partie de l'immeuble. Cette explication confirme qu'il a fait un choix éclairé. Il a décidé d'acheter l'immeuble malgré les déficiences constatées, en prévoyant les corriger graduellement dans le cadre de son projet.

[88] Ce choix n'est pas imputable au défendeur. Il ne transforme pas en dol l'omission du demandeur de faire les expertises recommandées avant la vente.

2.2.4 Les dommages réclamés correspondent aux risques annoncés avant la vente

[89] Les dommages réclamés aujourd'hui concernant l'installation de pieux afin de corriger une problématique de tassements différentiels. Or, avant la vente, le demandeur savait déjà que l'immeuble présentait des signes préoccupants touchant la dalle, les fondations et la structure.

[90] Le rapport d'inspection n'a pas permis de diagnostiquer avec précision l'ampleur ni le coût des travaux aujourd'hui réclamés. Il a toutefois signalé des indices sérieux et recommandé les expertises nécessaires pour en vérifier la portée.

[91] Le demandeur ne peut pas soutenir que le vice était caché simplement parce que l'expertise obtenue après la vente a révélé une problématique plus coûteuse que prévu. Le fait d'avoir sous-estimé l'ampleur d'un risque signalé ne suffit pas à établir un dol.

[92] En achetant sans garantie légale, à ses risques et périls, le demandeur a assumé le risque que des problèmes plus importants soient découverts après la vente, particulièrement lorsqu'il avait été expressément invité par son inspecteur à faire des vérifications additionnelles.

2.2.5 Conclusion sur le dol

[93] Le demandeur ne démontre pas que le défendeur connaissait la problématique de tassements différentiels. Il ne démontre pas non plus que le défendeur a menti, qu'il a volontairement dissimulé une information déterminante ou qu'il a voulu l'induire en erreur.

[94] Le demandeur ne démontre pas davantage avoir exercé toute la diligence raisonnable requise dans le contexte d'une vente sans garantie légale et faite aux risques et périls de l'acheteur.

[95] La preuve établit plutôt que le demandeur disposait d'indices sérieux avant la vente, que son inspecteur lui recommandait de pousser les vérifications, et qu'il a choisi de reporter celles-ci après l'achat en raison de son projet impliquait déjà des travaux majeurs.

[96] Le Tribunal conclut en conséquence que le défendeur n'a pas commis de dol lors de la vente de son immeuble. La clause d'exclusion de garantie reçoit application. Le recours du demandeur est rejeté pour ce motif.

3. LA DEMANDE INTRODUCTIVE D'INSTANCE EST-ELLE ABUSIVE?

[97] Le défendeur soutient que le demandeur a intenté et poursuivi un recours abusif, téméraire et vexatoire. Selon lui, le demandeur savait que l'immeuble comportait des risques importants : il a acheté sans garantie légale, à ses risques et périls, alors que son inspecteur préachat avait relevé plusieurs problématiques sérieuses et recommandé la réalisation d'expertises supplémentaires. Malgré ces avertissements, le demandeur a choisi de ne pas approfondir ses vérifications avant la vente.

[98] Le défendeur plaide que le demandeur tente de lui faire supporter les conséquences de ses propres choix, de son manque de diligence et de sa négligence, malgré les clauses d'exonération qu'il a acceptées. Il soutient que le demandeur ne pouvait raisonnablement ignorer que son recours était voué à l'échec. En poursuivant néanmoins les procédures, le demandeur aurait abusé de son droit d'ester en justice et causé au défendeur un préjudice réel. Le défendeur réclame donc le remboursement complet des frais et honoraires extrajudiciaires engagés dans le litige, soit 60 000 \$³¹.

³¹ Pièce D-7.

3.1 Principes juridiques

[99] L'article 51 C.p.c. permet au Tribunal de déclarer abusive une demande en justice ou tout autre acte de procédure.

[100] L'abus peut résulter, sans égard à l'intention, d'une demande manifestement mal fondée, frivole ou dilatoire, d'un comportement vexatoire ou quérulent, de l'utilisation de la procédure de manière excessive ou déraisonnable, de manière à nuire à autrui, ou encore d'un détournement des fins de la justice.

[101] Cette énumération n'est pas exhaustive. L'abus de procédure englobe un large éventail de comportements. Toutefois, pour être qualifiée d'abus, la conduite doit franchir un seuil de gravité élevé. Cette exigence vise à éviter de banaliser la notion d'abus et à ne pas entraver indûment l'accès à la justice³². Le rejet d'un recours, même lorsqu'il donne généralement droit aux frais de justice, ne suffit donc pas à établir que la procédure était abusive³³.

[102] Une procédure peut néanmoins être qualifiée d'abus, lorsqu'elle est vouée à l'échec ou qu'elle ne présente aucune véritable chance de succès³⁴. Il s'agit d'une question de degré qui doit être appréciée à la lumière de l'ensemble des circonstances connues de la partie au moment où elle intente ou maintient son recours.

[103] L'abus du droit d'ester en justice peut notamment découler de la mauvaise foi ou de la témérité. La mauvaise foi suppose une intention de nuire. La témérité peut être établie même sans intention de nuire, lorsque la partie adopte une conduite qu'une personne raisonnable et prudente, placée dans les mêmes circonstances, n'aurait pas adoptée.

[104] La témérité renvoie donc à une norme objective. Elle vise la partie qui intente ou maintient une procédure alors qu'elle sait, ou devrait savoir, que cette-ci ne repose sur aucun fondement sérieux ou n'offre aucune véritable chance de succès³⁵.

[105] Lorsqu'il conclut à l'existence d'abus, le Tribunal peut ordonner diverses mesures correctives et réparatrices³⁶. Il peut notamment condamner une partie à payer, en plus des frais de justice, des dommages-intérêts compensatoires afin de réparer le préjudice subi, incluant les honoraires et débours extrajudiciaires engagés. Toutefois, une déclaration d'abus n'ouvre pas automatiquement droit au remboursement intégral des

³² *Ville de Sherbrooke c. Homans*, 2021 QCCA 1866, paragr. 48 ; *Biron c. 150 Marchand Holdings inc.*, 2020 QCCA 1537, paragr. 102, 126 ; *Poulin c. Produit MGD Inc.*, 2019 QCCA 170, paragr. 15 ; et *2741-8854 Québec Inc. c. Restaurant King Ouest Inc.*, 2018 QCCA 1807, paragr. 22, 26-30.

³³ Art. 340 C.p.c.

³⁴ *2741-8854 Québec Inc. c. Restaurant King Ouest inc.*, 2018 QCCA 1807, paragr. 30.

³⁵ *Royal Lepage commercial Inc. c. 109650 Canada Ltd.*, 2007 QCCA 915, paragr. 46.

³⁶ Art. 54 C.p.c.

honoraires réclamés. La réparation accordée doit demeurer juste, raisonnable et proportionnée.

3.2 Analyse

[106] La mauvaise foi du demandeur n'est pas démontrée. La preuve ne permet pas de conclure qu'il a intenté ou maintenu son recours dans l'intention de nuire au défendeur.

[107] La question est plutôt de déterminer si, d'un point de vue objectif, le demandeur a fait preuve de témérité en maintenant son recours malgré les éléments qui en affaiblissaient progressivement et substantiellement les fondements.

[108] Le Tribunal conclut que oui.

[109] Dès le départ, le recours du demandeur était fragile. Dans sa mise en demeure du 21 mars 2023³⁷, il alléguait avoir acquis l'immeuble avec la garantie légale. Sa théorie reposait alors sur des représentations faussement rassurantes du vendeur lors des négociations.

[110] Or, le défendeur lui a répondu le 11 avril 2023 en rectifiant immédiatement cette prémisse³⁸. Il lui rappelait que la vente avait été conclue *sans* garantie légale, aux risques et périls de l'acheteur. Cette réponse aurait dû amener le demandeur à réévaluer sérieusement la viabilité de son recours.

[111] Cette réévaluation s'imposait d'autant plus que l'existence des clauses d'exonération modifiait fondamentalement la nature du débat. Le recours ne pouvait plus être analysé comme une réclamation ordinaire fondée sur la garantie contre les vices cachés. Le demandeur devait plutôt établir l'existence d'un dol, d'une faute lourde ou d'une faute intentionnelle imputable au défendeur.

[112] Malgré cela, le demandeur a introduit son recours.

[113] Le 6 décembre 2023, son interrogatoire préalable a révélé des faiblesses importantes dans sa preuve. Dans sa procédure, le demandeur alléguait que le défendeur l'avait rassuré en lui fournissant des explications raisonnables au sujet du dénivelé de la dalle. Or, lorsqu'on lui a demandé quelles étaient ces explications, il a répondu qu'il n'en avait aucune mémoire³⁹.

[114] L'interrogatoire a aussi confirmé que le demandeur savait, avant la vente, que le rapport d'inspection préachat signalait des problématiques importantes et recommandait la réalisation de vérifications supplémentaires. Il a néanmoins choisi d'acheter sans faire

³⁷ Pièce P-11.

³⁸ Pièce P-12.

³⁹ Interrogatoire au préalable du demandeur, 6 décembre 2023, p. 22 (L. 7 à 19) et p. 25 (L. 1 à 8).

ces vérifications, en prévoyant traiter les déficiences après la prise de possession, dans le cadre de son projet de transformation de l'immeuble.

[115] À ce moment, le demandeur disposait d'une deuxième occasion sérieuse de revoir la solidité de son recours. Il savait que son recours reposait sur un fardeau particulièrement exigeant. Il savait aussi que sa preuve factuelle ne permettait pas d'établir de façon convaincante les représentations rassurantes alléguées ni la connaissance du vice par le défendeur.

[116] Le 7 février 2024, le défendeur a signé son exposé sommaire des moyens de défense orale, qui contenait aussi une demande reconventionnelle. Il y attirait l'attention sur les admissions du demandeur : l'absence de vérifications supplémentaires malgré les recommandations de l'inspecteur, l'absence de souvenir des explications prétendument rassurantes et la difficulté d'imputer au défendeur la connaissance de mouvements structurels qu'il n'avait pas lui-même ni constatés ni causés.

[117] Cette demande reconventionnelle ne suffisait pas, à elle seule, à obliger le demandeur à abandonner son recours. Elle constituait toutefois un nouvel avertissement clair quant aux risques associés à son maintien.

[118] Malgré ces avertissements successifs, le demandeur a poursuivi l'instance jusqu'à l'audience.

[119] Le Tribunal reconnaît que le recours n'était pas juridiquement impossible. Si le demandeur avait prouvé un dol, une faute lourde ou une faute intentionnelle, la clause d'exclusion de garantie n'aurait pas fait obstacle à son recours. Le problème ne réside donc pas dans l'absence complète de fondement juridique.

[120] Le problème réside plutôt dans l'insuffisance manifeste de la preuve factuelle nécessaire pour soutenir ce fondement juridique exigeant. Le demandeur ne pouvait pas ignorer que son recours reposait sur des propos rassurants dont il ne conservait aucun souvenir précis, sur une connaissance du vice qu'il était incapable d'établir et sur des problèmes que son propre inspecteur avait signalés avant la vente.

[121] Une personne raisonnable et prudente, placée dans les mêmes circonstances, aurait conclu que le recours n'offrait plus de véritable chance de succès. En maintenant sa demande malgré ces faiblesses, le demandeur a franchi le seuil de la témérité.

[122] Le demandeur reproche au défendeur d'avoir refusé une offre de règlement qui aurait, selon lui, permis d'acheter la paix. Cet argument ne convainc pas. Le défendeur n'était pas tenu de payer pour mettre fin à un recours qu'il considérait, à juste titre, comme mal fondé. Il avait vendu l'immeuble sans garantie légale et aux risques et périls de l'acheteur précisément afin d'éviter toute réclamation future. Il était donc légitime pour lui de défendre cette position.

[123] Le Tribunal conclut que la conduite du demandeur constitue un abus de procédure au sens de l'article 51 C.p.c. Il ne s'agit pas d'un cas de mauvaise foi, mais plutôt d'un cas de témérité. Le demandeur a maintenu une procédure alors que la preuve disponible ne permettait plus raisonnablement de soutenir les allégations essentielles. L'abus ne résulte ni du simple fait que le demandeur a perdu sa cause ni de la seule dénonciation tardive, mais du maintien d'un recours dont le fondement factuel s'est graduellement effondré.

[124] Il reste à déterminer la réparation appropriée.

[125] Le défendeur réclame près de 60 000 \$ pour les honoraires extrajudiciaires qu'il a engagés. La preuve permet de conclure que le défendeur a effectivement dû assumer des honoraires importants pour assurer sa défense. Dans son ensemble, la somme réclamée apparaît liée au litige.

[126] Cela dit, une déclaration d'abus ne donne pas automatiquement droit au remboursement intégral des honoraires extrajudiciaires. La réparation doit tenir compte de la gravité de l'abus, de ses effets réels sur le déroulement de l'instance ainsi que du principe de proportionnalité et du caractère raisonnable de la somme réclamée.

[127] Plusieurs facteurs militent contre un remboursement intégral.

[128] D'abord, le recours du demandeur n'était pas complètement dépourvu de fondement juridique. Le dol invoqué, s'il avait été prouvé, aurait pu neutraliser la clause d'exclusion de garantie. Le recours échoue surtout parce que la preuve factuelle ne permet pas de soutenir les allégations nécessaires à cette conclusion.

[129] Ensuite, le comportement du demandeur ne se situe pas parmi les formes les plus graves d'abus de procédure. Il n'a pas été démontré qu'il a agi dans l'intention de nuire, qu'il a multiplié inutilement les procédures ou qu'il a détourné le processus judiciaire à une fin étrangère au litige.

[130] Enfin, une partie des honoraires du défendeur aurait été engagée même en l'absence d'abus, puisqu'il devait répondre au recours et faire valoir la clause d'exclusion de garantie.

[131] Dans ces circonstances, le Tribunal estime qu'une compensation de 5 000 \$ constitue une réparation juste, raisonnable et proportionnée pour l'abus commis et les dommages encourus.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[132] **REJETTE** la demande introductive d'instance du demandeur;

[133] **ACCUEILLE** en partie la demande reconventionnelle du défendeur;

[134] **DÉCLARE** abusive la demande introductive d'instance du demandeur;

[135] **CONDAMNE** le demandeur à payer 5 000 \$ au défendeur à titre de dommages-intérêts pour abus de procédure;

[136] **LE TOUT** avec les frais de justice en faveur du défendeur.

JUSTIN ROBERGE, J.C.S.

M^e Mélanie Archambault
LANE, AVOCATS ET CONSEILLERS D'AFFAIRES INC.
Avocate du demandeur

M^e Yves D. Bélanger
CAIN LAMARRE
Avocat du défendeur

Dates d'audience : 19 et 20 mai 2026