

COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE GATINEAU
LOCALITÉ DE GATINEAU
« Chambre civile »

N° : 550-32-703513-231

DATE : 30 juin 2026

SOUS LA PRÉSIDENTE DU JUGE STEVE GUÉNARD, J.C.Q.

DARLINE FLEURIE CHIEGWA

Demanderesse
c.

FRANCIS DAOUST

Défendeur

JUGEMENT

[1] Mme Chiegwa s'intéresse, en 2022, à un immeuble situé à Gatineau.

[2] L'immeuble, une construction datant de 1990, est à ce moment, et depuis 2001, la propriété du défendeur, M. Daoust.

[3] Le prix demandé à l'origine se chiffre à la somme de 415 000\$. L'immeuble sera finalement acquis pour 363 000\$ par Mme Chiegwa, le 5 octobre 2022, et ce, à la suite de diverses rondes de négociation.

[4] Dans le cadre du processus d'acquisition, Mme Chiegwa mandate un inspecteur préachat. Cette inspection intervient le 13 septembre 2022. Un rapport détaillé¹, photos à l'appui, lui est alors remis².

[5] Le rapport, nous le verrons, évoque une série d'inquiétudes, voire de drapeaux rouges, entraînant la nécessité de procéder à divers correctifs et travaux.

[6] Mme Chiegwa rencontre ainsi un entrepreneur en construction et lui exhibe le contenu du rapport d'inspection.

[7] Forte des commentaires ainsi colligés, Mme Chiegwa transmet un courriel à M. Daoust l'informant que son entrepreneur estime que des travaux d'environ « 25 000 à 30 000\$³ » seront nécessaires afin de palier à ce qui se retrouve audit rapport, proposant d'autant d'acquérir l'immeuble pour une somme de 360 000\$.

[8] Les parties s'entendent alors sur les éléments suivants :

- a) Le prix d'acquisition sera de 363 000\$;
- b) La vente s'effectuera sans la garantie légale de qualité quant aux éléments apparaissant du rapport d'inspection préachat⁴;
- c) M. Daoust s'engage à réaliser une série de travaux à l'intérieur de l'immeuble avant la prise de possession de celui-ci par Mme Chiegwa et les membres de sa famille.

[9] L'acte notarié dûment signé par les parties, Mme Chiegwa prend possession de l'immeuble le 12 octobre 2022. Elle indique qu'elle procédera, au fil des mois et des années, à une série de travaux sur les lieux. Ceux-ci, incluant le remplacement de la toiture, totaliseraient la somme approximative de 63 000\$. Son assureur habitation se charge également de divers travaux qui ne sont pas en litige en l'espèce.

[10] Mme Chiegwa allègue qu'elle découvre, au fil des mois, quelques situations qu'elle qualifie de vices cachés. Elle introduit en conséquence une Demande devant la Division des petites créances totalisant la somme de 14 620,28\$⁵. Cette somme se ventile ainsi :

¹ Pièce P-3.

² Mme Chiegwa relève d'ailleurs la condition liée à cette inspection, voir le formulaire « Avis et suivi de réalisation de conditions – Immeuble » produit en Pièce D-2.

³ Pièce D-5.

⁴ Pièce D-3. La garantie légale de qualité s'appliquant par ailleurs quant au reste.

⁵ Cette somme inclut une réclamation pour le remboursement des frais de justice qu'elle a dû déboursier lors de la production de sa Demande. Voir le détail en Pièce P-6.

- a) 1 582,48\$⁶ pour le remplacement du plancher situé dans l'une des chambres localisée au sous-sol, une portion d'environ six pieds carrés (3'X2') étant endommagée et « frisée »;
- b) 9 811,80\$ pour des travaux associés à la solive de rive de l'immeuble, ainsi que pour le remplacement de la porte-patio, d'une fenêtre dans la salle d'eau située au rez-de-chaussée et pour une série de travaux liés aux dommages associés à une / des infiltration(s) d'eau dans l'immeuble, particulièrement à la suite d'une pluie qu'elle qualifie de diluvienne le 30 avril 2023;
- c) 3 000\$ pour le stress, l'anxiété et les inconvénients découlant des divers vices qualifiés de cachés.

[11] M. Daoust conteste vigoureusement la Demande formulée à son encontre. Sa position peut se résumer ainsi :

- a) Les reproches formulés par Mme Chiegwa ne peuvent se qualifier de vices cachés au sens des critères pertinents;
- b) Le rapport d'inspection préachat obtenu par Mme Chiegwa, en amont de la vente, évoquait une série d'éléments visibles et de correctifs à apporter;
- c) Mme Chiegwa n'a pas procédé, en temps opportun, à la réalisation de ces correctifs avant cette pluie du 30 avril 2023;
- d) Au surplus, le contenu du rapport d'inspection soulevait déjà, en amont de la vente, la plupart des problématiques aujourd'hui reprochées à l'immeuble;
- e) Conséquemment, les vices ne peuvent se qualifier de cachés ni d'inconnus au moment de la vente, Mme Chiegwa en ayant spécifiquement connaissance avant la conclusion dudit contrat de vente;
- f) Le contenu du rapport d'inspection préachat a, au contraire, permis à Mme Chiegwa de négocier le prix d'achat à la baisse, et ce, d'une manière considérable;
- g) Les parties ont convenu que les éléments faisant ainsi l'objet de la réduction de prix en amont de la vente ne bénéficieraient pas, de toute façon, de la garantie légale de qualité;
- h) Il n'avait pour sa part aucune connaissance des vices reprochés par Mme Chiegwa⁷.

⁶ Pièce P-6.

⁷ À l'exception de ces quelques lattes de bois flottant situées dans la chambre au sous-sol.

[12] Voyons voir ce qu'il en est.

ANALYSE

[13] La réclamation de Mme Chiegwa est de nature civile. Il lui revenait donc d'établir le bien-fondé, et ce, par l'entremise d'une preuve prépondérante⁸.

[14] Une preuve, afin de se qualifier de prépondérante, doit être *claire et convaincante*⁹.

[15] La Cour du Québec, dans l'affaire *Michaud c. Import-Export inc*¹⁰, en rappelle ainsi les contours :

[66] Les justiciables ont le fardeau de prouver l'existence, la modification ou l'extinction d'un droit. Les règles du fardeau de la preuve signifient l'obligation de convaincre, qui est également qualifiée de fardeau de persuasion. Il s'agit donc de l'obligation de produire dans les éléments de preuve une quantité et une qualité de preuve nécessaires à convaincre le Tribunal des allégations faites lors du procès.

[68] La partie demanderesse doit présenter au juge une preuve qui surpasse et domine celle de la partie défenderesse.

[69] La partie qui assume le fardeau de la preuve doit démontrer que le fait litigieux est non seulement possible, mais probable.

[70] La probabilité n'est pas seulement prouvée par une preuve directe, mais aussi par les circonstances et les inférences qu'il est raisonnablement possible d'en tirer.

[16] Les critères applicables en matière de vices cachés sont bien connus¹¹. Ils furent réitérés à de nombreuses reprises par les tribunaux¹².

[17] Ceux-ci peuvent se résumer ainsi :

- 1) Le vice reproché doit être suffisamment grave;
- 2) Le vice doit être antérieur à la vente;
- 3) Le vice doit être inconnu de l'acheteur au moment de la vente;
- 4) Le vice doit être caché (non apparent). Un vice pourra se qualifier ainsi s'il n'était pas possible pour un acheteur, agissant de manière

⁸ Articles 2803 et 2804 du Code civil du Québec.

⁹ *F.H. c. McDougall*, 2008 CSC 53.

¹⁰ 2014 QCCQ 7870.

¹¹ Article 1726 C.c.Q.

¹² Voir notamment *Lévesque c. Harvey*, 2007 QCCQ 13458 (CanLII).

raisonnablement prudente et diligente, de le découvrir avant la conclusion de la vente.¹³

[18] Enfin, le vice ainsi découvert doit être dénoncé au vendeur dans un délai raisonnable, et, à tout événement et sauf exception, avant la réalisation des travaux correctifs. Il s'agit essentiellement de l'effet de l'article 1739 C.c.Q.

[19] Qu'en est-il ici?

[20] Le Tribunal analysera chacun des chefs de réclamation.

- a) 1 582,48\$ pour le remplacement du plancher situé dans l'une des chambres située au sous-sol, une portion d'environ six pieds carrés (3'X2') étant endommagée et « frisée »;

[21] La garantie légale de qualité s'applique, à la base, à cet item. En effet, elle ne fut pas exclue par l'entremise du formulaire de modifications de conditions par lequel Mme Chiegwa renonçait à l'application de ladite garantie pour les éléments se retrouvant dans son rapport d'inspection préachat.

[22] Il est établi que le rapport d'inspection préachat ne traite pas de cet item, et ce, pour une raison fort simple.

[23] En effet, tous conviennent que la chambre en question, située au sous-sol de l'immeuble, était encombrée au moment des visites de Mme Chiegwa, y compris lors de celle de son inspecteur préachat¹⁴.

[24] Cela étant dit, ce chef de réclamation est tout de même plombé de diverses problématiques.

[25] D'abord, le Tribunal retient le témoignage de M. Daoust voulant qu'il informe Mme Chiegwa – spécifiquement – de cette situation quant à quelques lattes de bois flottant quelque peu endommagées – et ce, lors de la seconde visite de cette dernière.

[26] M. Daoust précise qu'il l'en informe, le 8 septembre 2022, car la chambre est en bonne partie inaccessible.

[27] Le Tribunal n'a pas de raison valable de mettre de côté cette portion du témoignage de M. Daoust. Son témoignage fut livré avec aplomb, précision et nuance.

¹³ *ABB inc c. Domtar inc*, 2007 CSC 50; *SNC-Lavalin inc c. Deguise*, 2020 QCCA 495; *Cap-des-Régions Québec c. Gestion Fédocat inc*, 2021 QCCS 4395; *Verville c. 9146-7308 Québec inc*, 2008 QCCA 1593.

¹⁴ Voir les photos apparaissant à la page 19 du rapport d'inspection préachat (P-3).

[28] La situation, en toute vraisemblance, était donc connue de la part de Mme Chiegwa.

[29] *Mais même si tel n'était pas le cas*, divers autres enjeux existent quant à ce chef de réclamation.

[30] En premier lieu, force est ici de constater que la problématique alléguée, quoique fâcheuse, ne peut se qualifier eu égard au critère de gravité qui doit être établi afin de qualifier celle-ci de vice caché.

[31] Certes, les photos¹⁵ démontrent que quelques lattes, peu nombreuses, situées dans le coin de la chambre localisée au sous-sol sont quelque peu endommagées.

[32] Ces dommages dateraient, explique M. Daoust, de 2017. Les joints de quelques lattes de ce bois flottant apparaissent, en effet, s'être distancés les uns des autres.

[33] Il est vrai que M. Daoust aurait pu remplacer directement ces lattes en 2017. Ou par la suite. Mais là n'est pas ici la question.

[34] La zone affectée est très limitée. « 3 pieds par 2 pieds » précise Mme Chiegwa.

[35] Il s'agit donc d'une zone, tout au plus, de six pieds carrés située dans le coin de cette chambre localisée au sous-sol.

[36] Cette problématique apparaît comme étant purement cosmétique. Sans plus. Aucun enjeu lié à la solidité des lattes n'est évoqué et encore moins établi.

[37] Simplement dit, il n'y a aucun déficit d'usage en l'espèce. Le critère de gravité n'est pas ici satisfait.

[38] D'ailleurs, M. Daoust relate au cours de son témoignage qu'il constate, lors de sa visite des lieux subséquente à la dénonciation de Mme Chiegwa (en mai 2023), qu'un lit est placé stratégiquement au-dessus de cette zone de 6 pieds carrés, cachant d'autant les lattes ainsi « frisées ».

[39] Par ailleurs, la preuve prépondérante démontre également que M. Daoust a laissé, au sous-sol, deux boîtes de 10 lattes de bois flottant¹⁶, soit une quantité plus que suffisante afin de régler – simplement et à coût essentiellement nul - la problématique cosmétique qui est relatée.

¹⁵ Pièce P-5.

¹⁶ Voir la photo en Pièce D-6.

[40] Rien dans la preuve ne démontre de manière convaincante que le remplacement de l'ensemble du plancher de bois flottant s'avérerait ici, de toute façon, nécessaire dans les circonstances.

[41] Enfin, même s'il fallait conclure autrement, force est de noter que ledit plancher de bois flottant datait déjà, au moment de la vente, d'environ 10 ans. Ainsi donc, même en cas de condamnation de M. Daoust, celle-ci aurait dû faire l'objet d'une dépréciation importante afin de refléter la perte de valeur graduelle dudit plancher¹⁷.

[42] Ainsi, ce premier chef de réclamation sera rejeté.

- b) 9 811,80\$ pour l'achat et l'installation d'une porte-patio, d'une fenêtre et pour divers travaux réalisés au niveau du rez-de-chaussée de l'immeuble¹⁸

[43] Mme Chiegwa énonce qu'une pluie – qu'elle qualifie de diluvienne – s'abat sur la région dans la nuit du 30 avril 2023.

[44] Constatant la pénétration d'eau, elle passe une fort mauvaise nuit et effectue diverses démarches visant à prévenir le maximum de dommages. Elle communique prestement avec son assureur habitation.

[45] Diverses photos¹⁹ sont produites afin de démontrer l'état des lieux une fois les travaux correctifs entamés.

[46] Mme Chiegwa prend la position que les dommages ainsi subis résultent d'une porte-patio débalancée et mal installée, d'une solive de rive endommagée ainsi que d'une problématique liée à l'étanchéité de la fenêtre²⁰ située dans la salle d'eau.

[47] Ce chef de réclamation en comporte plusieurs. Le Tribunal traitera successivement de chacun des items y étant inclus.

- 1) 1 212,88\$ pour l'achat d'une nouvelle fenêtre pour la salle d'eau située au rez-de-chaussée;

[48] M. Daoust soulève, à juste titre, que le rapport d'inspection préachat traite déjà – clairement – de l'état de cette fenêtre.

[49] On peut lire, à la page 31 du rapport, la constatation suivante :

Nous avons constaté que la fenêtre de la salle d'eau du rez-de-chaussée avait atteint sa durée de vie utile. Les fenêtres servent de luminosité et d'échangeur d'air naturel à la propriété. Celles-ci pourraient diminuer la performance

¹⁷ Articles 1607, 1611 et 1613 du Code civil du Québec.

¹⁸ Voir en Pièce P-6.

¹⁹ Voir notamment en Pièces P-5 et P-7. La pièce P-7 comporte également une preuve vidéo.

²⁰ Ou du cadrage l'entourant.

énergétique de la propriété. Nous vous recommandons de remplacer cette dernière.

[50] L'état de cette fenêtre était donc connu en amont de la vente. Cette fenêtre avait atteint la fin de sa durée de vie utile, réduisant donc à néant – de toute façon – toute possibilité d'indemnisation quant à son remplacement.

[51] Les tribunaux ont en effet rappelé, à diverses reprises, que la vétusté d'une pièce d'équipement est antinomique d'une qualification à titre de vice caché²¹.

[52] À plus forte raison, pourrait-on ajouter, lorsque la situation est connue de l'acheteur en amont de la vente.

[53] Ce sous-chef de réclamation ne peut donc être accordé.

2) 4 800\$²² pour les travaux liés à l'installation d'une nouvelle porte-patio et pour ceux associés à la solive de rive, ainsi que pour l'achat de cette nouvelle porte-patio (976,07\$);

[54] Ces chefs de réclamation ne peuvent être accordés, et ce, pour plusieurs motifs.

[55] Tout d'abord, la preuve d'un vice lié à la porte-patio ne peut ici se qualifier de prépondérante. Certes, Mme Chiegwa opine au cours de son témoignage que celle-ci était mal installée, voire qu'elle était débalancée. Cela dit, la preuve prépondérante ne permet pas de supporter cette affirmation.

[56] Aucune preuve d'expert ne soutient ce postulat. Quant aux affirmations de Mme Chiegwa qui relate les propos d'un entrepreneur, celles-ci se qualifient, tel qu'expliqué séance tenante, de preuve par oui-dire.

[57] La preuve par oui-dire ne fait pas preuve de son contenu.

[58] Par ailleurs, trois extraits tirés du rapport d'inspection préachat démontrent que divers drapeaux rouges avaient été soulevés avant la conclusion de la vente.

[59] Les extraits suivants se retrouvent tout particulièrement aux pages 8, 13 et 15 dudit rapport d'inspection.

[60] Ces extraits se déclinent ainsi :

Page 8 :

Constatation : Les joints de scellement sont à faire/refaire sur le pourtour des fenêtres et des portes du bâtiment. Le scellant sert à protéger les interstices contre

²¹ Voir la jurisprudence citée dans l'affaire *Bastien c. Kung*, 2017 QCCQ 8489.

²² En sus des taxes applicables.

les infiltrations d'eau potentielles. L'eau pluviale pourrait s'infiltrer, à l'intérieur des différentes fissures et contribuer à l'apparition de pourriture et de contamination. Pour ces raisons, nous vous recommandons de contacter une firme compétente afin d'évaluer les différents emplacements nécessitant de telles mesures correctives et de procéder à ces mesures d'imperméabilisation du bâtiment.

Page 13 :

Constatation : Lors de notre inspection, nous avons constaté que le solin du patio arrière était mal installé. Le solin devrait être installé sous le revêtement et entre la première planche du plancher du patio et la structure de soutien fixée sur la propriété. Le solin sert à éloigner l'eau du mur de la bâtisse. Des risques d'infiltration d'eau et de dommage sur la structure du bâtiment peuvent être présents s'il n'est pas installé correctement. Nous vous recommandons de modifier l'installation de ce solin.

Page 15 :

Constatation : Nous avons noté la présence de pourriture au niveau de la solive de rive du mur de construction sous le patio arrière²³. Cette pièce de bois a pour but de servir de renfort aux solives de plancher et aux murs extérieurs. Cette anomalie a un impact sur la solidité et la rigidité de la structure. Il y aurait lieu de faire appel aux services d'un charpentier, voir avec ce dernier les correctifs à apporter et les coûts s'y rattachant, et ce, avant même de relever votre condition d'inspection.

[61] Cette page 15, au surplus, comporte deux photos ici pertinentes, dont l'une qui comprend l'explication suivante : « Endommagée par la pourriture ».

[62] La preuve démontre que les recommandations en question ne sont pas suivies et appliquées en temps opportun par Mme Chiegwa. En effet, cette même preuve établit qu'aucun travail conséquent à l'extérieur de l'immeuble n'est réalisé du mois d'octobre 2022 au mois d'avril 2023²⁴.

[63] La preuve soumise par Mme Chiegwa ne supporte pas de manière prépondérante l'octroi de ces sous-chefs de réclamation.

[64] La preuve révèle plutôt que le rapport d'inspection préachat soulevait déjà spécifiquement diverses problématiques y étant associées, soit directement soit par l'entremise de divers drapeaux rouges qui n'ont pas entraîné de travaux conséquents en temps opportun.

²³ Pourtant, la demanderesse, au paragraphe 18 de sa Demande allègue ceci : De plus, lors des travaux il a été constaté que la solive de rive et la porte patio devaient être changées complètement, puisqu'elle présente une forte présence de moisissure. (...)

²⁴ Le paragraphe 10 de la Demande réfère d'ailleurs à des travaux de réfection temporaires du calfeutrage autour de la fenêtre de la salle d'eau au rez-de-chaussée, soit la section des travaux à laquelle le Tribunal réfèrera ci-après.

[65] Par ailleurs, force est de noter que le formulaire de modifications des conditions, dûment signé par tous, prend la peine de préciser que les parties se sont entendues sur une réduction de prix en lien avec cette série de problématiques et de travaux annoncés apparaissant du rapport d'inspection préachat.

[66] Ce formulaire précise également, nous l'avons vu, que la garantie légale de qualité est exclue quant à ces éléments²⁵.

[67] Enfin, ledit formulaire prévoyait la réalisation de divers travaux, par M. Daoust, en amont de la passation de titre. Force est de constater que la série de travaux y apparaissant ne concerne en rien les problématiques ici reprochées par Mme Chiegwa quant à l'immeuble.

[68] D'ailleurs, la preuve établit de manière prépondérante que Mme Chiegwa a eu l'occasion, avant de relever de manière finale les conditions d'achat, d'inspecter de nouveau l'immeuble afin de réviser la bonne réalisation de cette série de travaux devant être effectués par M. Daoust.

[69] Rien dans la preuve n'établit quelconque problématique d'importance à cet égard.

[70] Certes, Mme Chiegwa énonce, au cours de son témoignage, qu'elle ne croyait pas que les travaux apparaissant du rapport d'inspection préachat allaient « lui coûter aussi cher²⁶ », laissant entendre par ailleurs que l'estimation verbale obtenue de son entrepreneur était peut-être « sous-évaluée », puis ajoutant que le prix payé pour l'immeuble ne représentait peut-être pas la réelle valeur marchande de celui-ci.

[71] Or, cette mauvaise évaluation potentielle du coût des travaux à apporter, même en présumant de son existence, ne pourrait être de la responsabilité de M. Daoust.

[72] Par ailleurs, l'argument de Mme Chiegwa voulant que M. Daoust aurait dû également, de son côté, procéder à une inspection « prévente » avant de mettre sa propriété sur le marché ne peut être retenu. Cette prétention, avec égards, n'est pas conforme à l'état du droit actuel sur le sujet.

3) 1 830\$²⁷ pour la réalisation de divers autres travaux au rez-de-chaussée, en particulier dans la salle de bain

[73] Ce chef de réclamation se divise également en quatre items.

²⁵ Conformément à l'article 1732 C.c.Q. qui prévoit qu'il est possible de limiter, voire d'exclure, ladite garantie de qualité.

²⁶ «Je ne m'attendais pas à ça », ajoute Mme Chiegwa.

²⁷ En sus des taxes applicables.

[74] Tout d'abord, une somme de 1 700\$ est réclamée pour certains travaux réalisés dans la salle de bain au rez-de-chaussée, soit pour le revêtement de sol et pour l'ajout d'isolation.

[75] Diverses photos sont produites. Elles démontrent, en effet, divers dommages aux matériaux y étant situés.

[76] Cela dit, la facture²⁸ de l'entrepreneur est peu bavarde. Elle n'explique pas la situation, ne pose aucun diagnostic et n'établit pas l'antériorité de ces problématiques eu égard à la date de la vente intervenue, à ce moment, six mois plus tôt.

[77] Certes, Mme Chiegwa plaide que les photos illustrent la présence de matériaux endommagés et noircis. Il faudrait donc conclure, par présomption – voire par déduction – que ces matériaux avaient été endommagés en raison d'infiltrations d'eau antérieures à la vente.

[78] Or, tel que déjà noté, le fardeau de démontrer une telle antériorité reposait sur les épaules de Mme Chiegwa.

[79] La preuve par présomption est certes possible. Par contre, l'article 2849 C.c.Q. en encadre sévèrement l'utilisation en ces termes :

2849. Les présomptions qui ne sont pas établies par la loi sont laissées à l'appréciation du tribunal qui ne doit prendre en considération que celles qui sont graves, précises et concordantes.

[80] Les présomptions ici proposées par Mme Chiegwa ne se qualifient pas, de l'opinion du Tribunal, de *graves, précises et concordantes*²⁹.

[81] Mme Chiegwa connaissait, à la lumière du rapport d'inspection préachat, ces drapeaux rouges en lien avec le calfeutrage – notamment – des fenêtres. Incluant, tout particulièrement cette fenêtre qui avait atteint, nous l'avons vu, sa fin de vie utile.

[82] Si tant est que des infiltrations d'eau sont survenues avant la vente – ce que M. Daoust nie par ailleurs – il apparaît vraisemblable que celles-ci seraient intervenues en raison de cette problématique de calfeutrage et des interstices en découlant.

[83] Or, cette problématique apparaît spécifiquement du rapport d'inspection préachat. Elle est connue en amont de la vente.

[84] Si la cause des infiltrations est autre, force est de constater que la preuve est muette à ce sujet.

²⁸ Pièce P-6. Reproduite également sous la Pièce P-8.

²⁹ Voir l'arrêt de principe en la matière : *Barrette c. Union Canadienne (L.), compagnie d'assurances*, 2013 QCCA 1687.

[85] Conséquemment, et dans tous les cas de figure, la preuve ne supporte pas de manière prépondérante l'octroi de ces sous-chefs de réclamation relatifs aux travaux dans la salle de bain du rez-de-chaussée.

- 80\$ pour la « réparation » de la fenêtre

[86] Cet item apparait de la facture de l'entrepreneur datée du 28 juin 2023.

[87] Mme Chiegwa n'insiste pas quant à celui-ci.

[88] La facture détaille cet élément en ces termes :

EXTRA – Réparation fenêtre trop petit[e] fournir (sic) la cliente

[89] Cet item semble référer à une erreur de mesure quant à la fenêtre à remplacer.

[90] Comme nous l'avons vu, le rapport d'inspection préachat stipulait que cette fenêtre avait atteint sa fin de vie utile. Le chef de réclamation principal à cet égard est rejeté. De manière conséquente, le chef de réclamation secondaire en découlant doit subir un sort conséquent.

[91] Du reste, si cet extra fut facturé en raison d'une erreur de mesure commise par Mme Chiegwa ou par un sous-traitant quelconque, le Tribunal voit mal en quoi M. Daoust pourrait en être redevable.

- 50\$ pour le transport de la nouvelle porte-patio

[92] Il ne sera pas utile de réitérer les éléments déjà mentionnés précédemment autrement que pour rappeler que la réclamation principale quant à la porte-patio est rejetée par le Tribunal.

[93] De manière conséquente, la réclamation secondaire en découlant subira ici le même sort.

[94] Dans ces circonstances, le chef de réclamation concernant la salle de bain du rez-de-chaussée sera également rejeté.

[95] Reste donc la réclamation liée aux dommages moraux.

c) 3 000\$ pour le stress, l'anxiété et les inconvénients découlant des divers vices qualifiés de cachés.

[96] Tel qu'expliqué séance tenante, l'octroi de tels dommages, dans un contexte de vices cachés, nécessite la présentation d'éléments de preuve établissant la connaissance, par le vendeur M. Daoust, de l'existence des vices en question.

[97] Il s'agit là de l'effet de l'article 1728 C.c.Q. qui est ainsi libellé :

1728. Si le vendeur connaissait le vice caché ou ne pouvait l'ignorer, il est tenu, outre la restitution du prix, de réparer le préjudice subi par l'acheteur.

[98] Soyons clairs : le Tribunal ne doute pas que l'épisode relaté par Mme Chiegwa, en particulier cette pluie du 30 avril 2023, fut assurément stressant pour elle et pour les membres de sa famille.

[99] Le Tribunal ne doute pas que cet événement fut pénible et anxiogène.

[100] Cela étant, la preuve d'un préjudice est insuffisante, nous l'avons vu, afin d'octroyer de tels dommages moraux liés au stress et aux inconvénients subis par Mme Chiegwa.

[101] Encore faut-il que la preuve démontre, directement ou par présomption, que M. Daoust avait connaissance des vices reprochés.

[102] Qu'en est-il?

[103] Tout d'abord, la preuve n'établit pas, tel qu'exposé précédemment, que les vices reprochés se qualifient de vices cachés.

[104] Par ailleurs, la preuve ne démontre pas non plus la connaissance, par M. Daoust, des vices en question. Celle-ci n'établit pas, non plus, quelque fausse représentation³⁰ formulée par M. Daoust³¹.

[105] Mme Chiegwa évoque un *pressentiment* de sa part. Elle réfère à des *impressions* et à la constatation de travaux réalisés de manière négligente.

[106] Cette preuve ne peut ici se qualifier de prépondérante. Encore une fois, le témoignage de M. Daoust fut livré, de l'opinion du Tribunal, de manière crédible quant à son absence de connaissance de quelque problématique ici reprochée à l'immeuble par Mme Chiegwa.

[107] Enfin, la Demande de Mme Chiegwa réfère non seulement au préjudice moral qu'elle a subi, mais également – afin de justifier de la somme réclamée – à celui d'autres membres de sa famille³².

³⁰ Voir la déclaration du vendeur, pièce P-4. Cette déclaration réfère d'ailleurs à l'existence d'une infiltration d'eau antérieure, au sous-sol, en raison d'une fissure qui fut réparée en 2017.

³¹ D'ailleurs, la preuve démontre que Mme Chiegwa ne communique pas à M. Daoust le contenu complet du rapport d'inspection préachat en amont de la vente. Elle en communique plutôt que quelques extraits dans l'objectif de négocier à la baisse le prix demandé. Avec succès d'ailleurs.

³² Voir le paragraphe 16 de la Demande produite au dossier.

[108] Or, il est utile de noter que les autres membres de la famille ne sont pas ici des codemandeurs à la Demande.

[109] Ce chef de réclamation doit également être rejeté.

[110] Dans ces circonstances, la Demande ne peut être accueillie.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

REJETTE la Demande;

LE TOUT, avec les frais de justice en faveur du défendeur³³.

STEVE GUÉNARD, J.C.Q.

Date d'audience : 3 juin 2026

³³ Conformément au principe établi à l'article 340 du *Code de procédure civile*.