

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-17-133547-250

DATE : 6 août 2026

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE ENRICO FORLINI, J.C.S.

COMPAGNIE D'ASSURANCE DEFINITY/ASSURANCE ECONOMICAL

Demandereses

c.

GLOBE UNION (CANADA) INC.

GAÉTAN SIROIS CONSTRUCTION INC.

PLOMBERIE ST-LUC INC.

Défenderesses

JUGEMENT

(Demande en rejet pour abus et en irrecevabilité, art. 51 et s. et 168 al. 2 C.p.c.)

APERÇU

[1] Le 18 avril 2022, un dégât d'eau survient dans la résidence des assurés de la demanderesse à la suite d'un bris de la conduite flexible d'alimentation en eau de la toilette (la « Conduite »).

[2] La demanderesse indemnise ses assurés à la suite de ce sinistre.

[3] En mars 2025, la demanderesse, subrogée dans les droits de ses assurés en vertu de leur police d'assurance habitation, introduit un recours en dommages-intérêts contre Gaétan Sirois Construction inc. (« Sirois Construction »), l'entrepreneur général qui a construit la résidence, Globe Union (Canada) inc., le fabricant de la conduite prétendument défailante, et Plomberie St-Luc inc. (« Plomberie ») qui a fourni et installé la conduite à l'origine du sinistre.

[4] Les défenderesses Sirois Construction et Plomberie demandent le rejet de ce recours subrogatoire au motif qu'il y a eu bris de la chaîne de la garantie légale de qualité, puisque les assurés de la demanderesse ont acquis l'immeuble sans garantie légale.

[5] La demande en irrecevabilité soulève donc la question suivante : est-ce que le dernier sous-acquéreur d'un immeuble acquis sans garantie légale peut poursuivre l'entrepreneur général qui a construit le bâtiment, le fabricant de la composante du bâtiment qui serait à l'origine du sinistre et, enfin, le sous-traitant qui a fourni et installé cette composante?

ANALYSE

1. Cadre juridique applicable à une demande en rejet

[6] La demande en rejet des défenderesses Construction Sirois et Plomberie est fondée sur les articles 51 et s. et 168 al. 2 du *Code de procédure civile* (« C.p.c. »)¹.

[7] Une partie peut cumuler dans une même demande en cours d'instance une demande en irrecevabilité fondée sur l'article 168, alinéa 2 C.p.c. et une demande en rejet pour abus en vertu des articles 51 et suivants du *Code*². Ces dispositions ne poursuivent pas les mêmes finalités et n'opèrent pas de la même façon, mais elles ne sont pas incompatibles et, pour ces raisons, peuvent être complémentaires. Toutefois, elles obéissent à un cadre d'analyse distinct, quoiqu'il peut y avoir intersection entre eux³.

[8] En pareilles circonstances, la Cour d'appel enseigne dans *Golzarian c. Association des policières et policiers provinciaux du Québec* que le tribunal doit d'abord trancher le moyen préliminaire en fonction des règles applicables à une demande en irrecevabilité, et si le recours est recevable, il doit alors analyser le moyen préliminaire à la lumière des règles propres à une demande en rejet pour abus⁴.

[9] Les règles applicables à une demande en irrecevabilité fondée sur l'article 168 al. 2 C.p.c. sont bien connus.

¹ La demande en rejet n'indique pas qu'elle est fondée sur ces articles. C'est à la suite d'une question du Tribunal que leur avocat le précise.

² *Golzarian c. Association des policières et policiers provinciaux du Québec*, 2021 QCCA 1370, paragr. 20-24.

³ *Id.*, paragr. 20-24.

⁴ 2021 QCCA 1370, paragr. 20-24.

[10] La Cour d'appel énonce le test applicable dans *Dostie c. Procureur général du Canada*⁵ :

[20] Le second alinéa de cette disposition (tout comme le premier, d'ailleurs) fait l'objet d'une jurisprudence abondante (à laquelle il n'est pas nécessaire de suppléer en recourant à celle des provinces de *common law*, ce qui peut même être contre-indiqué en raison des spécificités du *Code de procédure civile*). L'arrêt *Province canadienne de la Congrégation de Sainte-Croix c. Centre de services scolaire Chemin-du-Roy* (et ce n'est qu'un exemple parmi d'autres) en offrait récemment la synthèse suivante :

[9] La situation qui justifie le rejet d'une action à un stade préliminaire doit être claire et évidente [renvoi omis]. Cette situation doit « apparaître » à la lecture des allégations de la requête introductive d'instance et des différentes pièces invoquées à son soutien [renvoi omis]. Les faits allégués doivent être tenus pour avérés. Cependant leur qualification juridique ne lie pas le tribunal [renvoi omis]. Le « juge appelé à statuer sur la recevabilité d'un recours doit déterminer si les allégations de fait énoncées dans la requête introductive d'instance sont “de nature à donner ouverture aux conclusions recherchées” par le demandeur » [renvoi omis].

[10] La Cour énonçait les critères suivants dans l'arrêt *Bohémier c. Barreau du Québec* :

- Les allégations de la requête introductive d'instance sont tenues pour avérées, ce qui comprend les pièces déposées à son soutien;
- Seuls les faits allégués doivent être tenus pour avérés et non pas la qualification de ces faits par le demandeur;
- Le Tribunal n'a pas à décider des chances de succès du demandeur ni du bien-fondé des faits allégués. Il appartient au juge du fond de décider, après avoir entendu la preuve et les plaidoiries, si les allégations de faits ont été prouvées;
- Le Tribunal doit déclarer l'action recevable si les allégations de la requête introductive d'instance sont susceptibles de donner éventuellement ouverture aux conclusions recherchées;
- La requête en irrecevabilité n'a pas pour but de décider avant procès des prétentions légales des parties. Son seul but est de juger si les conditions de la procédure sont solidaires des faits allégués, ce qui nécessite un examen explicite, mais également implicite du droit invoqué;

⁵ 2022 QCCA 1652.

- On ne peut rejeter une requête en irrecevabilité sous prétexte qu'elle soulève des questions complexes;
- En matière d'irrecevabilité, un principe de prudence s'applique. Dans l'incertitude, il faut éviter de mettre prématurément à un procès;
- En cas de doute, il faut laisser au demandeur la chance d'être entendu au fond.

[11] Le tribunal, en décidant de la recevabilité d'une demande, doit prendre en considération la requête introductive d'instance (ici l'Action en garantie), mais aussi les pièces produites au dossier [renvoi omis]. Toutefois, « [s]il est nécessaire d'apprécier la preuve au dossier, il faut laisser la cause procéder au fond. » [renvoi omis]. En cas de doute à cet égard, la demande d'irrecevabilité doit être rejetée [renvoi omis].

[21] Bref, lorsqu'elle est sans fondement au regard du droit applicable, tous les faits allégués étant tenus pour avérés (comme si la partie demanderesse les avait démontrés), l'action en justice peut être rejetée à un stade préliminaire de l'instance, et donc sans procès, c'est-à-dire sans « instruction/*trial* » au sens des art. 265 et s. *C.p.c.* À l'inverse, s'il est possible que les faits allégués, malgré la difficulté d'en faire la preuve au procès, ouvrent la porte, selon le droit applicable, aux conclusions recherchées, le tribunal ne peut prononcer l'irrecevabilité du recours, sachant que « [l]es questions de fait ou mixtes de fait et de droit doivent être laissées à l'appréciation du juge statuant sur le fond et ne peuvent ainsi être tranchées dans le cadre d'une demande en irrecevabilité ».

[22] Par « droit applicable », on entend, bien sûr, le droit applicable au fond de l'affaire. Mais, et cela est tout aussi important, l'on entend également par là les règles plus techniques régissant :

- l'aspect temporel des actions en justice (la prescription, par ex., ou l'obligation d'agir dans un délai raisonnable ou sans retard);
- les obligations ou contraintes procédurales propres à certains types de recours (la rétractation de jugement, par ex., l'action pour vices cachés ou l'action déclaratoire);
- les interdictions ou immunités de poursuite (celle d'un État étranger, par ex., ou encore celles que prévoient la *Loi sur les accidents du travail et les maladies professionnelles* ou la *Loi sur l'assurance automobile*);
- le caractère théorique des questions soulevées (les tribunaux n'étant pas tenus de statuer en pareil cas) ou leur non-justiciabilité (elles échappent alors par leur nature aux attributions judiciaires).

[23] Dans ces derniers cas, sont au cœur de l'analyse les conditions mêmes de l'ouverture du recours, sans égard aux mérites de l'action sur le fond.

[24] Enfin, le tribunal saisi d'une demande d'irrecevabilité ne peut refuser de statuer et renvoyer l'affaire au juge du fond parce que la question de droit soulevée à ce stade préliminaire est difficile ou complexe ou parce qu'un procès lui paraît préférable, opportun ou intéressant : il est tenu de trancher et de décider de la recevabilité ou de l'irrecevabilité de l'action. C'est une erreur de ne pas le faire et de s'en remettre au juge du fond. Comme le rappelle l'arrêt *Giroux c. Hydro-Québec* :

[65] Une requête en irrecevabilité sous l'article 165(4) *C.p.c.* ne sera accueillie que si le juge est convaincu que l'action n'est pas fondée en droit en supposant que tous les faits allégués soient vrais. Le juge doit faire preuve de prudence. Il doit s'abstenir de mettre prématurément fin à un procès à moins d'être convaincu du bien-fondé de la requête. Toutefois, à l'instar du juge André Rochon, je ne crois pas que cette règle de prudence puisse mener à occulter le principe de base de l'art. 165 *C.p.c.* [renvoi omis] Ce n'est pas parce qu'une situation de fait est complexe, ou qu'une question de droit présente des difficultés, qu'il faille en renvoyer l'étude au juge du fond. Le juge saisi d'une demande d'irrecevabilité doit trancher quelle que soit la difficulté [renvoi omis].

[Soulignement ajouté]

[25] Le juge doit donc décider des moyens d'irrecevabilité qui lui sont présentés en vertu de l'art. 168 al. 2 *C.p.c.* et ne peut échapper à cette obligation.

[Renvois omis]

[11] La Cour d'appel réitérait dans *Shenel c. Média QMI inc.* que la prudence s'impose en matière d'irrecevabilité des recours en justice. Elle ajoute que les questions de faits ou mixtes qui apparaissent sérieuses et qui nécessitent une analyse tant juridique que factuelle doivent être laissées à l'appréciation du juge du fond qui verra à trancher l'affaire en se basant sur une preuve complète⁶.

[12] Les principes applicables à une demande en rejet pour abus de procédure sont aussi bien connus. Ils peuvent être résumés comme suit⁷ :

12.1. La saine administration des ressources judiciaires est essentielle au bon fonctionnement de la justice. Pour garantir cette saine administration, les tribunaux se sont vu confier des outils leur permettant de mettre fin à des recours abusifs ou voués à l'échec, et ce, à un stade préliminaire.

12.2. Par ailleurs, les conséquences de rejeter une action au stade préliminaire sont sérieuses. Ainsi, le principe cardinal d'accès à la justice impose au tribunal de faire preuve de circonspection dans l'exercice de ce pouvoir. Règle générale, le pouvoir de mettre fin à un litige doit être utilisé avec « parcimonie ». Il faut

⁶ 2023 QCCA 642.

⁷ Ce résumé est largement inspiré du résumé fait par le juge Martin F. Sheehan dans *St-Arneault c. Gauthier*, 2022 QCCS 526.

éviter de mettre fin prématurément à un procès à moins que le recours soit « nécessairement voué à l'échec » et qu'il s'agisse d'une situation « claire et évidente ».

- 12.3. Dans le cas d'une requête en rejet pour abus sous l'article 51 *C.p.c.* au motif qu'un acte de procédure est « manifestement mal fondé, frivole ou dilatoire », il faut agir avec « la plus grande prudence ». La requête ne sera accordée que s'il apparaît clairement qu'un examen plus approfondi serait superflu.
- 12.4. Lorsqu'un abus est sommairement établi, il y a un renversement du fardeau de la preuve et il appartient à la partie qui a introduit l'acte de procédure attaqué de démontrer *prima facie* qu'elle n'agit pas de façon excessive ou déraisonnable et que sa procédure se justifie en droit.
- 12.5. L'exigence de tenir pour avérés les faits allégués à la demande s'applique lors de la présentation d'une requête en rejet en vertu de l'article 168(2) *C.p.c.*, mais elle est étrangère à la requête en rejet présentée selon l'article 51 *C.p.c.* Dans le cadre de son examen sous l'article 51 *C.p.c.*, le tribunal peut utiliser l'ensemble du dossier incluant les procédures, les pièces et les interrogatoires déjà produits.
- 12.6. Le tribunal n'a pas à apprécier le degré de difficulté qu'aura le demandeur à prouver ses allégations.
- 12.7. Le tribunal peut conclure à l'abus sans égard à l'intention. Il n'est pas requis de démontrer la malveillance ou la mauvaise foi de l'auteur de l'abus.
- 12.8. Si la situation est claire ou si elle repose uniquement sur la résolution d'une question de droit précise, le tribunal doit statuer sans reporter inutilement l'analyse de la problématique à une étape judiciaire ultérieure.

[13] Un recours « manifestement mal fondé » signifie qu'il est voué à l'échec et ne présente « aucune chance raisonnable de succès »⁸.

[14] Dans *Brazil c. Boileau*, la Cour d'appel réitère que le rejet d'une demande en justice fondée sur un constat d'abus n'est réservé qu'aux cas d'abus flagrants et patents⁹ :

[9] La Cour a rappelé à plus d'une reprise la prudence dont doivent faire preuve les tribunaux avant de rejeter un recours « abusif » au motif qu'il serait manifestement mal fondé, et ce, « particulièrement lorsqu'ils ne disposent que d'une preuve sommaire, alors que le juge du fond serait mieux placé pour trancher une question à la lumière de l'ensemble de la preuve déposée ».

[10] Le rejet s'impose uniquement lorsque « la partie interrogée n'a manifestement pas de cause à faire valoir », c'est-à-dire lorsque la démonstration

⁸ 9105-3975 *Québec inc. c. Andritz Hydro Canada inc.*, 2018 QCCA 1968, par. 5.

⁹ 2020 QCCA 84.

est faite « d'une absence de toute chance raisonnable de succès » de son recours. Il doit être « patent, sans qu'une preuve élaborée soit administrée, que la demande en justice ou l'acte de procédure est abusif ou paraît l'être ». Autrement, le tribunal doit « éviter de mettre fin prématurément à un procès, considérant les graves conséquences qui découlent du rejet d'une action, sans que la demande ne soit examinée au mérite ».

[11] Les termes utilisés dans ces extraits sont lourds de sens : la peine capitale est réservée aux procédures qui constituent des abus flagrants et patents. Tout doute doit jouer en faveur de l'auteur de la procédure.

[Renvois omis]

[15] La barre est haut placée pour conclure à l'abus et au rejet d'une demande à un stade préliminaire¹⁰. Le rejet d'une procédure au motif qu'elle serait abusive demeure un remède « draconien » réservé aux cas les plus graves et les plus manifestes¹¹.

2. Application aux faits en l'espèce

2.1 Demande en irrecevabilité – art. 168 al. 2 C.p.c.

[16] Les défenderesses Sirois Construction et Plomberie plaident que la demande introductive d'instance n'est pas fondée en droit, quoique les faits allégués puissent être vrais, puisqu'il y a bris de la chaîne de transmission de la garantie légale de qualité, puisque les assurés de la demanderesse ont acquis l'immeuble sans garantie légale de qualité selon un acte de vente daté du 30 mai 2013 (« Acte de vente du 30 mai »)¹².

[17] Selon Sirois Construction et Plomberie, la clause d'exclusion de garantie de qualité contenue à l'acte de vente du 30 mai 2013 est claire et non équivoque. En signant l'acte de vente, les assurés de la demanderesse ont renoncé à invoquer la garantie légale de qualité contre quiconque, incluant l'entrepreneur général et son sous-traitant Plomberie.

[18] Selon l'entrepreneur général et le sous-traitant, cette exclusion de garantie légale de qualité, à la lumière des enseignements de la Cour d'appel du Québec dans l'affaire *Blais c. Laforce*¹³, justifie l'irrecevabilité de la demande introductive d'instance.

[19] L'argument central de la demande en irrecevabilité repose sur la prétention selon laquelle les assurés de la demanderesse ont acquis l'immeuble sans garantie légale de qualité, ce que confirmerait l'acte de vente du 30 mai 2013.

¹⁰ *Carrefour St-Romuald inc. c. L'Intendant inc.*, 2026 QCCA 453, par. 34.

¹¹ *Id.*

¹² D-1 : Acte de vente

¹³ 2022 QCCA 858.

[20] Or, la demande introductive d'instance ne réfère aucunement à l'acte de vente du 30 mai 2013, ni de près ni de loin. Aucune allégation de la demande introductive d'instance ni aucune des pièces invoquées à son soutien n'établissent que les assurés de la demanderesse auraient acquis l'immeuble sans garantie légale.

[21] Il est de jurisprudence constante que, lorsqu'un juge tranche une demande en irrecevabilité, il doit s'en tenir aux allégations de la demande introductive d'instance, lesquelles sont tenues pour avérées et aux pièces produites au soutien de cette procédure.

[22] Construction Sirois et Plomberie plaident que le Tribunal devrait faire exception à la règle énoncée ci-dessus et prendre en considération l'acte de vente du 30 mai 2013 aux fins de la demande en irrecevabilité. Elles ont tort.

[23] Au stade d'une demande en irrecevabilité d'une demande introductive d'instance, une partie défenderesse ne peut compléter la preuve et introduire de nouvelles pièces qui ne sont pas celles produites au soutien de la demande introductive d'instance ou inviter le Tribunal à considérer des pièces invoquées au soutien de sa contestation ou défense éventuelle¹⁴. Règle générale, le tribunal doit s'en tenir aux allégations de la demande introductive d'instance ainsi qu'aux documents produits par la partie défenderesse au soutien de ses allégations.

[24] Des documents supplémentaires peuvent néanmoins être produits par l'une ou l'autre des parties lorsqu'ils font déjà l'objet d'allégations dans la demande introductive d'instance¹⁵.

[25] Par exemple, si la partie demanderesse cite des extraits d'un contrat ou d'une lettre, mais n'invoque pas ce document au soutien de sa demande introductive d'instance, alors il sera permis à la partie défenderesse de produire ce document. Il en va de même si une partie réfère à un jugement d'un tribunal, mais ne l'invoque pas au soutien de sa procédure¹⁶.

[26] C'est également le cas lorsqu'on souhaite produire l'intégralité d'un document dont seule une version partielle est dénoncée ou communiquée au soutien de la demande introductive d'instance¹⁷.

[27] Puisque le Tribunal doit tenir pour avérés les faits allégués dans la demande introductive d'instance, qu'il ne peut tenir compte de l'acte de vente du 30 mai 2013 dans

¹⁴ *Autorité des marchés financiers c. Weynant*, 2023 QCCA 122, par. 22 et ss; *Desjardins assurances générales inc. c. Ville de Montréal*, 2021 QCCQ 4285, par. 14; *Aviva compagnie d'assurance du Canada c. Montréal (Ville de)*, 2017 QCCS 3625, par. 39.

¹⁵ *Panagopoulou c. Canada (Procureur général)*, 2015 QCCA 1848, par. 11; *Giroux c. Hydro-Québec*, J.E. 2003-304, 2003 CanLII 11338 (QC CA), par. 20-21.

¹⁶ *Succession de De Feo c. Falato-Paoletta*, 2022 QCCS 389, par. 129-134.

¹⁷ *Groupe Hélios, Gestion d'infrastructures et de services urbains inc. c. Tourniayre*, 2022 QCCS 2833, par. 33.

le cadre de l'analyse de la demande en irrecevabilité présentée par les défenderesses Sirois Construction et Plomberie en vertu de l'article 168, alinéa 2 *C.p.c.*, et que la demande introductive d'instance ne contient aucune allégation selon laquelle les assurés de la demanderesse auraient acquis l'immeuble sans garantie légale, ces éléments suffisent à eux seuls pour rejeter la demande en irrecevabilité.

[28] Les faits allégués à la demande introductive d'instance sont susceptibles de donner éventuellement ouverture aux conclusions recherchées.

2.2 Demande en rejet – art. 51 et s. *C.p.c.*

[29] Les arguments des défenderesses Construction Sirois et Plomberie à l'appui de la demande en rejet fondée sur l'article 51 *C.p.c.* sont les mêmes que ceux soulevés relativement au volet irrecevabilité de leur demande en rejet.

[30] Contrairement à une demande en irrecevabilité fondée sur l'article 168 *C.p.c.*, une partie qui invoque l'article 51 *C.p.c.* n'est pas limitée aux seules allégations de la demande introductive d'instance et des pièces produites à son soutien pour établir sommairement que la demande en justice peut constituer un abus. Elle peut établir le caractère abusif de la procédure en référant aux interrogatoires déjà produits ainsi qu'aux pièces de la défenderesse ou la partie qui demande le rejet fondé sur l'article 51 *C.p.c.*

[31] Toutefois, la démonstration du caractère abusif doit, être sommaire. L'audition d'une demande en rejet ne doit pas se transformer en un procès avant le procès.

[32] En l'espèce, Construction Sirois et Plomberie invoquent qu'une seule pièce à l'appui de leur demande en rejet, soit l'acte de vente du 30 mai 2013¹⁸. Elles ne s'appuient aucunement sur les interrogatoires au préalable; d'ailleurs aucun interrogatoire n'a été tenu jusqu'en date des présentes.

[33] Ainsi, aux fins de l'analyse de la demande en rejet, le Tribunal tiendra compte de l'acte de vente du 30 mai 2013.

[34] Le raisonnement des défenderesses Construction Sirois et Plomberie repose sur le postulat selon lequel cet acte de vente démontre l'existence d'un bris dans la chaîne de transmission de la garantie de qualité en raison de la renonciation expresse et sans équivoque qui y est stipulée. Elles soutiennent également que la demanderesse, qui exerce un recours subrogatoire, ne peut se voir reconnaître davantage de droits que ceux dont bénéficiaient ses assurés.

[35] Selon l'acte de vente, les assurés de la demanderesse ont acquis l'immeuble de Maxime Leclerc le 30 mai 2013.

¹⁸ D-1 : Acte de vente

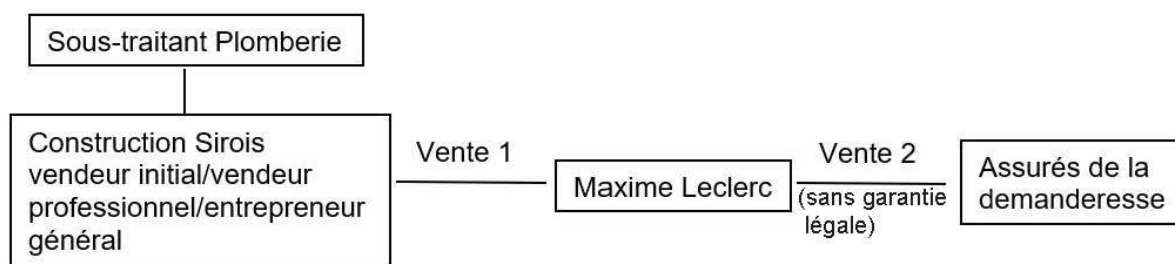
[36] La vente est faite sans garantie légale. Il est stipulé sous le titre « *Garantie* »¹⁹ :

Cette vente est faite sans garantie de qualité et au risque et péril de l'acheteur.

[37] Il ressort également de l'acte de vente que l'auteur des assurés de la demanderesse, M. Leclerc, a acquis l'immeuble de Sirois Construction en mai 2012.

[38] Il n'est pas contesté que Sirois Construction a agi à titre d'entrepreneur général ni que Plomberie a été son sous-traitant et a fourni et installé la Conduite prétendument défectueuse à l'origine du sinistre.

[39] La figure ci-dessus illustre la chaîne de transmission de l'Immeuble :



[40] Selon Construction Sirois et Plomberie, l'arrêt *Blais c. Laforce*²⁰ établit que la clause de renonciation expresse à la garantie légale contenue à l'acte de vente du 30 mai 2013 fait obstacle au recours de la demanderesse contre tout vendeur antérieur, incluant l'auteur des assurés de la demanderesse, ainsi que tout vendeur antérieur. En présence d'un acte de vente comportant une renonciation claire à la garantie de qualité, l'acquéreur subséquent d'un immeuble ne peut plus se prévaloir de cette garantie contre tout vendeur antérieur à cette vente faite sans garantie, y compris l'entrepreneur général qui a construit l'immeuble et tout sous-traitant de ce dernier.

[41] Or, il faut remettre les faits de l'affaire *Blais* dans leur contexte. Toutes les parties impliquées dans la chaîne de transmission de l'immeuble faisant l'objet du litige dans *Blais* sont des vendeurs non professionnels ou, pour employer les termes du professeur Jobin, des vendeurs profanes. Aucune des ventes analysées dans *Blais* n'implique un vendeur professionnel, un entrepreneur général, un sous-traitant de celui-ci ou un fabricant d'un bien incorporé dans l'immeuble.

[42] L'extrait suivant de l'arrêt *Blais* démontre, selon le Tribunal, que la Cour d'appel avait bien à l'esprit la distinction à faire entre un vendeur profane et un vendeur

¹⁹ D-1 : Acte de vente du 30 mai 2013.

²⁰ 2022 QCCA 858 (« *Blais* »).

professionnel lorsqu'il est question de rupture de la chaîne de la transmission de la garantie légale de qualité :

[6] Il peut arriver toutefois que la chaîne de garanties soit rompue pour des raisons juridiques. L'une d'elles consiste dans la vente intermédiaire de l'immeuble faite sans aucune garantie aux risques et périls de l'acheteur intermédiaire. Sur cette question, la Cour adopte les propos de la juge Lavigne dans l'affaire *ING* :

[17] [...] Selon l'article 1442 C.c.Q., ce sont les «*droits des parties à un contrat*» qui sont transférés comme accessoire du bien lorsqu'ils lui sont intimement liés. Si ces droits comprennent la garantie contre les vices cachés, ils comprennent aussi la renonciation à cette garantie. Le recours direct de l'acquéreur d'un immeuble contre un vendeur précédent existe; il présuppose cependant la preuve que le droit d'action du premier acquéreur contre son vendeur a été transmis aux acquéreurs subséquents, et cela jusqu'au demandeur.

[Italique dans l'original; soulignements ajoutés]

[7] Les auteurs Pierre-Gabriel Jobin et Michelle Cumyn se rallient à cette position. Ils écrivent que, lorsque le sous-acquéreur invoque l'article 1442 C.c.Q. contre un vendeur antérieur profane, « le recours pourrait toutefois échouer si la chaîne de transmission de la garantie d'un propriétaire à l'autre, jusqu'au sous-acquéreur actuel, avait été rompue ; ce serait le cas par exemple, si le vice était apparent lors d'une vente antérieure, s'il y avait une clause exonératoire ou de vente aux risques et périls valide, [etc.] ».

[8] En somme, le vendeur profane d'un bien immeuble poursuivi pour vices cachés qui a acheté « à ses risques et périls » ne pourra espérer obtenir le secours des auteurs profanes de son vendeur même si ces derniers ont vendu l'immeuble avec les garanties légales.

[9] L'exclusion de la garantie au moyen d'une clause expresse de type – vente sans aucune garantie légale aux risques et périls – constitue un avertissement sérieux fait à l'acheteur que le bien est vendu sans aucune garantie en dépit des vices qui peuvent l'affecter. Cette clause permet d'imputer à l'acheteur une connaissance présumée de l'existence des vices qui elle-même constitue une cause d'interruption de la garantie au bénéfice des vendeurs profanes antérieurs.

[10] En l'espèce, la clause d'exclusion à laquelle l'appelant a consenti ne souffre d'aucune ambiguïté. Il s'agit des mêmes termes utilisés à l'alinéa 2 de l'article 1733 C.c.Q. et en l'absence d'une allégation de dol contre le vendeur, cette clause ne peut signifier autre chose que l'intention claire de l'acheteur d'assumer le risque lié aux vices cachés et sa volonté de ne pas se soustraire au « péril » associé à l'achat de l'immeuble.

[Renvois omis – soulignements ajoutés]

[43] En l'espèce, la clause d'exclusion de la garantie de qualité est identique à celle analysée par la Cour d'appel dans *Blais*.

[44] La demanderesse a donc tort de prétendre que la clause contenue à l'acte de vente du 30 mai 2013 est ambiguë et qu'il convient, pour cette raison, de distinguer l'affaire *Blais*.

[45] Toutefois, en l'espèce, la chaîne de transmission de la garantie de qualité met en cause des vendeurs professionnels, des fabricants et des sous-traitants, ce qui n'était pas le cas dans *Blais*.

[46] Or, contrairement à la situation mettant en cause un vendeur profane, un vendeur professionnel ne peut exclure sa responsabilité découlant de la garantie légale de qualité en raison de la règle énoncée à l'article 1733 C.c.Q.²¹.

[47] Bien que l'arrêt *Blais* établisse le principe selon lequel la chaîne de transmission de la garantie de qualité peut être rompue lorsque l'une des ventes de la chaîne comporte une exclusion valide de la garantie légale de qualité, ce *ratio* ne vaut que dans la mesure où aucune des parties concernées n'est un vendeur professionnel au sens du *Code civil du Québec*.

[48] L'arrêt *Blais* n'établit pas qu'un sous-acquéreur ne peut exercer un recours fondé sur l'article 1730 C.c.Q. lorsque l'une des ventes dans la chaîne de titre est faite sans garantie légale de qualité.

[49] La référence explicite de la Cour d'appel, dans l'arrêt *Blais*, au statut de vendeur profane dans les motifs susmentionnés soutient la position du Tribunal.

[50] Les auteurs Lluelles et Moore établissent eux aussi la même distinction que la Cour d'appel dans *Blais c. Laforce* quant à la possibilité qu'une vente comprise dans la chaîne de titres rompe la transmission de la garantie légale de qualité²² :

2302. De même, la théorie du revers de la médaille, voulant que l'ayant cause particulier n'ait pu obtenir plus de droits que le précédent acheteur, conserve sa pertinence. Cette réserve de la Cour suprême, corollaire obligé de la transmission des droits accessoires, ne peut avoir été remise en cause par l'apparent silence de l'article 1442. Ce texte ne peut que la sous-entendre, puisqu'il implique une transmission implicite de droits. Si, entre autres exemples, l'auteur B du sous-acquéreur C avait lui-même acquis un bien d'un vendeur antérieur A, **non-professionnel** et de bonne foi, dans le cadre d'un contrat excluant la garantie des vices cachés, le sous-acquéreur final C ne saurait avoir de recours contre le vendeur de son vendeur.

²¹ *Théberge c. Durette*, 2007 QCCA 42, par. 83.

²² Lluelles, Didier et Moore, Benoît, *Droit des obligations*, 3^e éd., Montréal, Les Éditions Thémis, 2018, par. 2302, EYB2018THM220.

[Renvois omis- Soulignement et caractères gras ajoutés]

[51] Selon cet extrait, le bris de la chaîne de transmission ne s'appliquerait pas lorsque le recours est exercé contre un vendeur antérieur qui est un vendeur professionnel.

[52] La doctrine et la jurisprudence se sont ralliées à cette position.

[53] Le jugement du juge Bureau dans *Tessier c. Guimond* en constitue un exemple²³ :

[24] Bien qu'à première vue la lecture de la décision de la Cour d'appel dans l'arrêt *Blais c. Laforce* semble favoriser la position de la défenderesse en garantie, il importe de souligner que cet arrêt ne vise qu'une vente entre un acheteur profane et un vendeur profane et ne traite d'aucune façon des obligations légales ou conventionnelles d'un vendeur professionnel en vertu de l'article 1442 C.c.Q., qu'il soit le fabricant, l'entrepreneur-contracteur ou un vendeur spécialisé. De plus, la Cour d'appel ne discute aucunement de l'article 1730 C.c.Q. dans cette décision.

[25] Lorsque la Cour d'appel dans cet arrêt, ou encore la juge Lavigne dans le dossier ING, traitent du recours direct d'un sous-acquéreur contre un vendeur antérieur et des droits qui sont transférés comme accessoire d'un bien selon l'article 1442 C.c.Q., il n'est jamais fait référence à un vendeur professionnel. D'ailleurs dans chacune de ces décisions, les juges soulignent et spécifient qu'il s'agit de vendeurs profanes qui sont impliqués dans la chaîne de garantie.

[27] En vertu des dispositions de l'article 1733 C.c.Q., un vendeur professionnel ne peut ignorer les vices qui affectent le bien qu'il vend et il est soumis à la présomption de connaissance lorsque se pose toute question concernant une possible exclusion de la garantie légale à laquelle il est soumis.

[Renvoi omis]

[54] Le juge Bureau conclut qu'il était prématuré de rejeter le recours en garantie exercé contre le défendeur en garantie, soit le vendeur professionnel Projets Nova-Lagon inc.

[55] Il faut aussi souligner que, dans *Blais*, aucune des parties impliquées dans la chaîne de transmissions des ventes n'était une personne visée à l'article 1730 C.c.Q. Cet article n'a donc pas été examiné par la Cour d'appel

[56] Or, en l'espèce, le recours de la demanderesse est un recours fondé sur l'article 1730 C.c.Q.

²³ 2023 QCCS 1914.

[57] L'arrêt *Blais* n'établit pas que la chaîne de garantie de qualité est rompue lorsque le recours est fondé sur l'article 1730 C.c.Q.

[58] Selon l'auteure Claudia Bérubé, la règle établie dans *Blais* ne s'étend pas à un recours fondé sur l'article 1730 C.c.Q. et dirigé contre un vendeur professionnel²⁴.

[59] En l'espèce, la demanderesse exerce le recours direct du sous-acquéreur contre les personnes visées par l'article 1730 C.c.Q., y compris le vendeur professionnel.

[60] Cet article codifie la règle énoncée par la Cour suprême dans l'arrêt *Kravitz*²⁵.

[61] L'objet de la règle énoncée dans cet arrêt est de permettre au sous-acquéreur d'exercer un recours direct contre un fabricant, recours qui est le même que celui qu'aurait pu exercer l'acquéreur initial²⁶.

[62] La nature du recours direct créé par l'article 1730 C.c.Q. implique qu'il ne saurait être question d'une transmission de droits, comme le présuppose l'article 1442 C.c.Q.

[63] En l'espèce, rien n'indique que M. Hébert, qui a acquis l'immeuble de Construction Sirois, entrepreneur général et donc personne visée par l'article 1730 C.c.Q., ait renoncé à la garantie légale de qualité. Il pourrait donc exercer un recours contre son vendeur, de même que contre Plomberie, sur le fondement de la garantie légale de qualité.

[64] L'interprétation que font Construction Sirois et Plomberie de l'arrêt *Blais c. Laforce* est contraire à l'esprit de la règle énoncée par la Cour suprême dans l'arrêt *Kravitz*²⁷. Il est aussi contraire à l'objectif sous-tendant l'article 1730 C.c.Q. qui est d'améliorer la situation de l'acheteur final et de le protéger²⁸. Le but est de faire supporter par le fabricant et les autres personnes identifiées à l'article 1730 C.c.Q. « l'ultime responsabilité » de leur manque de compétence²⁹.

[65] En créant un recours direct entre le sous-acquéreur et le fabricant/vendeur professionnel/entrepreneur général, le législateur a pour effet d'effacer la présence juridique des vendeurs intermédiaires dans la chaîne des ventes³⁰. Ainsi, puisque ces

²⁴ Claudia Bérubé, *Les clauses d'exclusion de garantie légale : comprendre leur véritable conséquence juridique pour mieux les rédiger et mieux conseiller vos clients*, (2026), 1 C.P. du N. 119, p. 139 et la note de bas de page 84.

²⁵ *General Motors Products of Canada c. Kravitz*, 1979 CanLII 22 (CSC), [1979] 1 RCS 790. Voir: *Hay c. Jacques*, 1999 CanLII 13323, [1999] R.J.Q. 2319 (QC CA)

²⁶ Lluelles, Didier et Moore, Benoît, *Droit des obligations*, 3e éd., Montréal, Les Éditions Thémis, 2018, par. 2289, EYB2018THM219

²⁷ *General Motors Products of Canada c. Kravitz*, 1979 CanLII 22 (CSC), [1979] 1 RCS 790.

²⁸ Lluelles, Didier et Moore, Benoît, *Droit des obligations*, 3e éd., Montréal, Les Éditions Thémis, 2018, par. 2319-2320, EYB2018THM221.

²⁹ *Id.*

³⁰ Jobin, Pierre-Gabriel et Cumyn, Michelle, *La vente*, 4^e éd., Montréal, Éditions Yvon Blais, 2017, par. 236, citant l'auteur (maintenant juge de la Cour supérieure) Edwards, Jeffrey, *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, 2^e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2008, par. 180.

débiteurs de la garantie légale ne peuvent jamais limiter ou exclure cette garantie (1733 C.c.Q.), le sous-acquéreur ne peut se voir opposer une exclusion de garantie contenue dans un acte de vente intermédiaire.

[66] Au vu de l'état du droit, Construction Sirois et Plomberie n'ont pas établi sommairement que la demande introductive d'instance pouvait constituer un abus. À cette étape de l'instance, le Tribunal ne peut conclure que la demanderesse n'a manifestement pas de cause à faire valoir ni qu'il existe une absence totale de chances raisonnables de succès de son recours.

[67] Compte tenu de ce qui précède, il est prématuré, à ce stade de l'instance, de conclure que le recours de la demanderesse dirigé contre Construction Sirois et Plomberie est manifestement mal fondé.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[68] **REJETTE** la demande en rejet de Gaétan Sirois Construction inc. et Plomberie St-Luc inc.;

[69] **AVEC FRAIS DE JUSTICE.**

ENRICO FORLINI, J.C.S.

Me Simon Desautels
Lapointe Rosenstein Marchand Melançon
Avocat de la demanderesse

Me Nadine Arseneault
Arseneault & De Munck Avocates inc.
Avocate des défenderesses Gaétan Sirois Construction inc. et Plomberie St-Luc inc.

Me Laurie Lacasse
Clyde & Co
Avocate de la défenderesse Globe Union (Canada) inc.

Date d'audience : 5 août 2026