

COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE LAVAL
« Chambre civile »

N° : 540-32-705009-221

DATE : 18 septembre 2026

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE MELISSA DE PETRILLO, J.C.Q.

TERESA ATTALLAH
Demanderesse

c.
LE PRESTIGE DU BOISÉ NOTRE-DAME INC.
et
EBC INC.
et
9240-6826 QUÉBEC INC.
Défenderesses

JUGEMENT

APERÇU

[1] La demanderesse, Mme Teresa Attallah, achète le 26 juillet 2018, une unité de copropriété sise au [...] -3055, boulevard Notre-Dame en la ville de Laval de la défenderesse, Le Prestige du Boisé Notre-Dame inc. (**BND**), avec la garantie légale de qualité.

[2] Suivant sa prise de possession, le 15 mai 2019, elle constate un défaut de fabrication du comptoir de cuisine.

[3] Elle reproche aux défenderesses de ne pas avoir honoré la garantie du fabricant et de ne pas avoir donné suite à leur engagement de remplacer le comptoir.

[4] Elle leur réclame le coût de remplacement du comptoir de cuisine de 11 727,45 \$ et des dommages pour troubles et inconvénients de 3 270 \$.

[5] De son côté, BND soutient que Mme Attallah a pris possession de son unité de copropriété (**Condo**) sans réserve et ne lui a pas fait part de quelque vices ou défectuosité dans l'unité de copropriété. Elle considère que le problème soulevé par Mme Attallah constitue un vice apparent, qu'elle était à même de constater au moment de la prise de possession de sa copropriété, et nie toute responsabilité.

[6] De son côté, EBC inc. (**EBC**), appelée en garantie par BND, soutient que le comptoir ne comporte aucune défectuosité ou malfaçon et qu'il a été installé selon les règles de l'art.

[7] Enfin, la défenderesse, 9240-6826 Québec inc. (**GBC**), qui est le fournisseur de comptoir et appelée en garantie par EBC, fait état que le rapport de Plans de Garantie A.C.Q. inc. (**ACQ**), soulève que le vice allégué par Mme Attallah constitue un vice apparent pour lequel il lui est impossible de réclamer des dommages et nie toute responsabilité à l'endroit de la réclamation de celle-ci.

QUESTIONS EN LITIGE

- a) **Le comptoir de cuisine de Mme Attallah est-il affecté de malfaçons?**
- b) **Dans l'affirmative, quel est le montant de dommages que peut réclamer Mme Attallah en guise de compensation pour le remplacement de son comptoir de cuisine?**
- c) **Mme Attallah est-elle justifiée de réclamer à BND des dommages pour troubles et inconvénients?**

[8] Le Tribunal conclut que le comptoir de cuisine de Mme Attallah présente une malfaçon et que celui-ci était toujours couvert par la garantie de GBC. BND a fait un aveu extrajudiciaire, en admettant sa responsabilité et son engagement à réparer le comptoir

de cuisine de Mme Attallah. Le Tribunal fait droit partiellement à sa demande pour dommages et pour troubles et inconvénients.

[9] Voici pourquoi.

ANALYSE

a) Le comptoir de cuisine de Mme Attallah est-il affecté de malfaçons?

[10] Le Tribunal doit disposer du litige en fonction du droit applicable, mais également des règles de preuve qui imposent à chaque partie d'établir de façon prépondérante, les faits sur lesquels elle fonde ses prétentions pour satisfaire au fardeau de la preuve lui incombant¹.

[11] Le Tribunal doit donc analyser la preuve présentée de part et d'autre par les parties, afin de conclure que l'existence d'un fait est plus probable et plausible que son inexistence². Dans l'éventualité où l'exigence de la prépondérance n'est pas satisfaite, le Tribunal doit en faire subir les conséquences à la partie à qui incombe le fardeau de la preuve, laquelle perdra³.

[12] Les parties sont liées par un contrat de vente concernant une unité de copropriété neuve.

[13] La vente est le contrat par lequel, le vendeur, transfère la propriété d'un bien à l'acheteur, moyennant un prix en argent que ce dernier s'oblige à payer⁴.

[14] Dans un tel contrat, le vendeur est tenu de délivrer le bien, d'en garantir le droit de propriété et la qualité, et le client est tenu d'en payer le prix⁵.

[15] Parmi les obligations du client à la fin des travaux, il doit recevoir l'ouvrage et faire part à l'entrepreneur de ses réserves⁶. Le client qui accepte sans réserve, conserve néanmoins, ses recours contre l'entrepreneur en cas de vices ou malfaçons non apparents⁷.

¹ C.c.Q., art. 2803.

² C.c.Q., art. 2804.

³ Léo DUCHARME, *Précis de la preuve*, 6^e éd., Wilson & Lafleur Ltée, 2005, Montréal, no. 146, p. 62.

⁴ C.c.Q., art. 1708.

⁵ C.c.Q., art. 1716.

⁶ C.c.Q., art. 2110.

⁷ C.c.Q., art. 2113.

[16] Ainsi, le propriétaire doit formuler ses réserves au moment de la réception des travaux pour les vices et malfaçons apparents et dénoncer ceux qui sont cachés dans l'année qui suit cette réception⁸.

[17] Cependant, le vendeur à un contrat ne peut se dégager de ses faits personnels⁹.

[18] Si le vice était supposé apparent, il peut devenir juridiquement caché lorsque le vendeur, par des déclarations incomplètes ou rassurantes, induit l'acheteur en erreur. Il est mentionné que, dans ce cas, le vice devient juridiquement caché et ouvre la voie à l'application de la garantie légale, à l'annulation de la vente et au paiement de dommages¹⁰.

[19] Il existe aussi une présomption d'existence du vice au moment de la vente en cas de vente par un vendeur professionnel, lorsque le mauvais fonctionnement ou la détérioration survient prématurément par rapport à des biens identiques, à moins que le défaut ne soit imputable à une mauvaise utilisation par l'acheteur¹¹.

[20] Aussi, l'achat d'une maison neuve engendre une présomption de conformité aux règles de l'art, de sorte que l'acheteur d'une maison neuve n'est pas tenu de procéder à un examen aussi minutieux que pour une maison usagée, l'inspection exigée étant moins sévère¹².

[21] D'autre part, l'entrepreneur et le prestataire de services sont tenus d'agir au mieux des intérêts de leur client, avec prudence et diligence. Ils sont aussi tenus, suivant la nature de l'ouvrage à réaliser, ou du service à fournir, d'agir conformément aux usages et aux règles de l'art, et de s'assurer, le cas échéant, que l'ouvrage réalisé ou le service fourni est conforme au contrat¹³.

[22] S'il manque à son obligation, il est susceptible d'être tenu d'indemniser le client pour tous les dommages découlant directement ou indirectement de ses manquements.

[23] Lorsque l'entrepreneur apprend que les matériaux qu'il a utilisés ou que l'installation à laquelle il a participé sont inappropriés, il doit agir promptement, puisqu'il répond des malfaçons qui en résultent.

[24] L'entrepreneur est tenu à une obligation de résultat quant à la qualité de l'ouvrage et à sa conformité aux règles de l'art. Cette obligation de résultat constitue la raison d'être

⁸ 9342-0073 *Québec inc.*, c. *Samson*, 2018 QCCQ 6048.

⁹ C.c.Q., art. 1732.

¹⁰ *Fafard c. Chicoine*, 2019 QCCQ 7945

¹¹ C.c.Q., art. 1729.

¹² Ciotola, Pierre - *Le consommateur immobilier : la recherche d'une maison neuve ou usagée de qualité*, Revue du notariat; vol. 80, n° 3, 1977, p. 123–146. Beaudouin, J.-Louis; Foster, William F.; *Quatrième symposium de responsabilité civile comparée : la responsabilité du constructeur et du vendeur de maison d'habitation*, Les Éditions Thémis, 1977.

¹³ C.c.Q., art. 2100.

de la garantie pour les malfaçons, puisque, si l'ouvrage a été construit conformément aux règles de l'art, il ne doit être affecté d'aucune malfaçon¹⁴.

[25] Cela dit, le Tribunal retient du témoignage de Mme Attallah, qu'elle achète le 26 juillet 2018, un condo de BND dans le but d'en faire de la location. Elle en prend possession le 26 février 2019.

[26] En date du 15 mai 2019, elle constate que le comptoir est défectueux en ce qu'il présente de nombreuses enclavures prématurées et des imperfections majeures¹⁵. Elle allègue que le Condo n'est pas occupé entre le 26 février 2019 et le 15 mai 2019.

[27] Elle soutient que préalablement à l'achat du Condo, elle a participé à deux visites des lieux avec BND, soit les 21 janvier 2019 et 12 février 2019, pour le parachèvement des travaux et que ni BND ni elle, n'ont vu les défauts sur le comptoir lors de ces visites.

[28] Elle communique donc avec BND, laquelle se présente au Condo et constate la détérioration prématurée du comptoir.

[29] Le 11 juin 2019, elle reçoit un courriel de BND l'informant que GBC viendra le 17 juin 2019 constater les défauts et procéder aux réparations¹⁶.

[30] Le 17 juin 2019, EBC et le technicien de GBC se présentent au Condo de Mme Attallah, constatent la surface défectueuse du comptoir et le technicien ajoute de la résine pour tenter de le réparer. Cependant, constatant l'état de porosité du comptoir, ce dernier conclut qu'il doit être remplacé.

[31] Le 18 juin 2019, Mme Attallah informe BND que son Condo sera loué à compter du 1^{er} août 2019 et que le comptoir doit être remplacé avant cette date¹⁷.

[32] Elle reçoit un courriel de EBC le 19 juin 2019, l'informant de sa décision de tenter à nouveau une réparation du comptoir avant de le remplacer et que ces réparations devraient avoir lieu avant le 1^{er} août 2019¹⁸.

[33] Suivant la visite du 17 juin 2019, Mme Attallah tente à plusieurs reprises d'obtenir la collaboration d'EBC et de BND pour procéder au remplacement du comptoir, et ce, sans succès¹⁹.

¹⁴ Vincent KARIM, *Contrats d'entreprise (ouvrages mobiliers et immobiliers: construction et rénovation), contrat de prestation de services et l'hypothèque légale*, 4^e éd., Montréal, Wilson & Lafleur Ltée, 2020, par. 403.

¹⁵ Pièces P-1, P-2, P-3, P-4 et P-5.

¹⁶ Pièce P-28.

¹⁷ Pièces P-6, page 2 et P-23.

¹⁸ Pièce P-6, page 1.

¹⁹ Pièces P-8, P-9, P-10, P-11 et D-6.

[34] Considérant qu'en vertu du plan de garantie de l'ACQ, elle a 90 jours pour ouvrir un dossier de réclamation, elle transmet une lettre de dénonciation officielle le 25 juin 2019 et le 15 juillet 2019, elle procède à l'ouverture du dossier de réclamation auprès de l'ACQ.

[35] Le rapport de l'ACQ stipule que, bien que le conciliateur constate des zones poreuses sur le comptoir, dont une zone poreuse d'un pied à gauche de l'évier et des trous partout à gauche et à droite de celui-ci, comme il s'agit d'un vice apparent, il ferme le dossier²⁰.

[36] N'ayant toujours pas de nouvelle, elle met en demeure BND de l'indemniser du coût de remplacement du comptoir le 17 février 2022²¹.

[37] Suivant l'envoi de la mise en demeure à BND, une rencontre est planifiée entre celles-ci le 13 juin 2022 pour procéder aux réparations du comptoir auprès d'un nouveau fournisseur²², comme BND n'a plus de collaboration de EBC et GBC²³.

[38] Elle n'a plus de nouvelle de BND par la suite et son comptoir n'est toujours pas remplacé.

[39] De son côté, BND soutient qu'elle contracte avec EBC pour l'érection de cinq phases d'immeubles à copropriétés divisées de type prestige. C'est un contrat clé en main.

[40] BND agit à titre de promoteur immobilier pour la vente des unités de copropriété.

[41] Lorsque Mme Attallah communique avec elle au mois de mai 2019 pour le problème de comptoir, elle collabore tout de suite et constate effectivement l'état de porosité et les trous sur le comptoir. Elle explique que c'est l'époque de la pandémie de la COVID-19.

[42] BND contacte EBC pour procéder aux réparations, laquelle estime pouvoir le faire réparer par GBC par l'ajout de résine. Toutefois, cette dernière ne donne pas suite à son engagement.

[43] Elle met même EBC en demeure de procéder aux travaux correctifs au mois d'avril 2022 suivant la réception de la mise en demeure de Mme Attallah²⁴.

[44] Devant l'inaction de EBC et GBC malgré l'intervention des avocats, elle offre à Mme Attallah de recourir à un autre fournisseur pour faire les réparations²⁵.

²⁰ Pièce D-9, pages 7 et 8.

²¹ Pièces P-12 et P-13.

²² Pièces P-19, P-20 et P-21.

²³ Pièce D-8.

²⁴ Pièce D-3.

²⁵ Pièce D-2.

[45] Cependant, le comptoir n'a pas pu être remplacé, car Mme Attallah a refusé, préférant une compensation monétaire²⁶.

[46] Lors de la visite du parachèvement des travaux, BND mentionne que Mme Attallah ne manifeste aucune réserve et ne constate aucune défectuosité au comptoir de cuisine et admet ne pas avoir constaté de dégradation prématurée.

[47] De son côté, EBC soutient qu'elle œuvre à titre d'entrepreneur général et que BND contracte avec elle pour la construction de ses phases d'habitation.

[48] Pour ce qui est de la vente et de l'installation des comptoirs du Condo de Mme Attallah, EBC contracte avec GBC. Lors de la rencontre pour la signature du formulaire de parachèvement des travaux, tant Mme Attallah que BND, sont présents et ne lui font part d'aucune réserve quant au comptoir de cuisine²⁷.

[49] Elle explique que les défauts sur le comptoir sont garantis pour une durée d'un an par GBC et qu'il l'était toujours au moment où Mme Attallah a dénoncé le problème²⁸.

[50] Elle nie tout défaut quant au comptoir de cuisine comme il s'agit d'un vice apparent et non d'un vice caché, comme le soulève la décision de l'ACQ²⁹.

[51] De son côté, GBC, soutient avoir procédé à la vente et l'installation du comptoir de cuisine de Mme Attallah, lequel est composé de résine et de pierres.

[52] Lors de l'installation, EBC, BND et Mme Attallah n'ont pas vu de défaut sur le comptoir au moment de la prise de possession. Le 17 juin 2019, ses techniciens se rendent sur place et constatent que les trous sont mineurs et qu'il est difficile en conséquence de les réparer avec de la résine.

[53] GBC ajoute que BND ne lui a pas demandé de remplacer le comptoir. Avec respect et à la lumière des pièces produites au soutien des prétentions de BND, le Tribunal a de la difficulté à croire à la version des faits que présente GBC, ce qui nuit à la crédibilité de son témoignage.

[54] GBC admet que le comptoir ne se répare pas et qu'il faut le remplacer, mais comme il s'agit d'un vice apparent, Mme Attallah n'a selon elle aucun recours.

[55] De l'administration de l'intégralité de la preuve, le Tribunal conclut qu'il ne s'agit pas ici d'un recours en vice caché, mais bien d'un recours pour malfaçon suivant la vente d'un comptoir neuf. BND admet la détérioration prématurée du bien et s'engage à le faire réparer ou le remplacer, tout comme EBC.

²⁶ Pièce D-12.

²⁷ Pièce DG-1.

²⁸ Pièce DG-2.

²⁹ Pièce D-9.

[56] Mme Attallah soutient qu'en tout temps, BND a admis qu'il y avait un vice de conception sur le comptoir et tous ses agissements ont été dans ce sens³⁰.

[57] Même le rapport du conciliateur de l'ACQ fait état du piètre état du comptoir, lequel comporte une garantie de remplacement conventionnelle d'une année offerte par GBC au bénéfice de BND.

[58] Or, le Tribunal conclut que le comptoir de Mme Attallah est affecté de malfaçons et que les défenderesses n'ont pas vendu et livré un bien conforme au contrat et doivent indemniser Mme Attallah.

[59] Le Tribunal conclut à leur faute respective engageant leur responsabilité eu égard aux éléments suivants : l'aveu de BND, son engagement à le faire réparer, l'absence de preuve de collaboration de EBC pour exiger le remplacement du comptoir par GBC avec laquelle elle a un lien contractuel, le défaut de GBC de respecter ses obligations de qualité en regard de la vente du comptoir et son défaut d'honorer la garantie applicable sur celui-ci.³¹

b) Dans l'affirmative, quel est le montant de dommages que peut réclamer Mme Attallah en guise de compensation pour le remplacement de son comptoir de cuisine?

[60] Toute personne a l'obligation de respecter ses obligations contractuelles. Elle est, si elle manque à ce devoir, responsable du préjudice qu'elle cause à son cocontractant et tenue de le réparer³²;

[61] Mme Attallah soutient qu'après avoir demandé plusieurs soumissions pour obtenir le plus bas prix possible pour le remplacement du comptoir, elle évalue les coûts de remplacement à 11 727,45 \$³³.

[62] BND soutient que la soumission présentée par Mme Attallah pour procéder au remplacement du comptoir est exagérée et soutient qu'il en coûterait plutôt 6 898,50 \$³⁴.

[63] GBC confirme le prix excessif du comptoir soumis par Mme Attallah et mentionne que seule la soumission de Rocartz fait référence à un fabricant de comptoirs, laquelle représente un coût beaucoup plus juste et raisonnable³⁵, d'autant plus qu'il n'y a pas lieu de défaire le dossieret de céramique ni d'effectuer des travaux d'électricité et qu'il y a seulement le comptoir à retirer. L'évier se récupère, dit-il.

³⁰ Pièces P-14 et P-18.

³¹ *Karroum c. King Granite et marble corp.*, 2009 QCCQ 12732.

³² C.c.Q., art. 1458.

³³ Pièces P-17, P-25 et P-26.

³⁴ Préc., note 25.

³⁵ Pièce P-27.

[64] Toutefois, la compensation accordée au client doit être juste et équitable sans que ce dernier s'enrichisse. Il a également l'obligation de minimiser ses dommages.

[65] En sus, les dommages et intérêts doivent être une suite directe et immédiate de l'inexécution des obligations du vendeur.

[66] Néanmoins, il en revient au Tribunal de déterminer la réparation qui paraît la plus adéquate dans les circonstances³⁶.

[67] Le Tribunal estime que la soumission de Rocartz est la plus juste et raisonnable en l'instance pour corriger les malfaçons affectant le comptoir de Mme Attallah et accordera à celle-ci 6 606,85 \$ en guise de compensation³⁷.

c) Mme Attallah est-elle justifiée de réclamer à BND des dommages pour troubles et inconvénients?

[68] Mme Attallah réclame des dommages de 3 270 \$ pour troubles et inconvénients.

[69] Elle reproche à BND, EBC et GBC d'avoir refusé de collaborer, se cachant derrière la notion de vice caché et le rapport du conciliateur de l'ACQ alors que le comptoir s'est détérioré prématurément et qu'il est toujours garanti par GBC au moment de sa dénonciation.

[70] Bien que BND soutient avoir collaboré, elle a vite amené Mme Attallah à négocier directement avec EBC et GBC enfreignant ses obligations contractuelles. De plus, le Tribunal soulève la vulnérabilité de Mme Attallah face à BND, EBC et GBC.

[71] Le comportement de GBC est tout aussi reprochable en refusant d'honorer sa propre garantie en soulevant à tort le rapport du conciliateur de l'ACQ pour se justifier de ne pas honorer ses obligations contractuelles.

[72] Conséquemment, le Tribunal conclut qu'elles ont toutes trois enfreint leurs obligations de bonne foi contractuelles et l'octroi de dommages non compensatoire pour troubles et inconvénients est tout à fait justifié. Le Tribunal accordera en conséquence, 500 \$ à ce titre³⁸.

³⁶ *Richard c. Time inc.*, 2012 CSC 8, par. 113 ; *Tremblay c. 9180-6778 Québec inc. (Pavco)*, 2017 QCCQ 8479, par. 24.

³⁷ C.c.Q., art. 1611.

³⁸ *Nadon c. Kyra inc.*, 2025 QCCS 1479.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**Sur la demande principale**

[73] **ACCUEILLE** en partie la demande de la demanderesse, Theresa Attallah ;

[74] **CONDAMNE** la défenderesse, Le Prestige du Boisé Notre-Dame inc., à payer à la demanderesse, Teresa Attallah, 7 106,85 \$, avec intérêts au taux légal, ainsi que l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec, à compter du 5 mars 2022, date de la demeure ;

[75] **CONDAMNE** la défenderesse, Le Prestige du Boisé Notre-Dame inc., à payer à la demanderesse, Teresa Atallah, 217 \$, à titre de frais de justice ;

Sur la demande en garantie contre EBC inc.

[76] **CONDAMNE** la défenderesse, EBC inc., à payer à la défenderesse, Le Prestige du Boisé Notre-Dame inc., 7 106,85 \$, avec intérêts au taux légal, ainsi que l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec, à compter du 22 avril 2022, date de la demande ;

[77] **CONDAMNE** la défenderesse, EBC inc., à payer à la défenderesse, Le Prestige du Boisé Notre-Dame inc., 325 \$, à titre de frais de justice ;

Sur la demande en garantie contre 9240-6826 Québec inc.

[78] **CONDAMNE** la défenderesse, 9240-6826 Québec inc., à payer à la défenderesse, EBC inc., 7 106,85 \$, avec intérêts au taux légal, ainsi que l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec, à compter du 6 juin 2022, date de la demande ;

[79] **CONDAMNE** la défenderesse, 9240-6826 Québec inc., à payer à la défenderesse, EBC inc., 325 \$, à titre de frais de justice.

Date d'audience : 19 mai 2026

MELISSA DE PETRILLO, J.C.Q.