COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

2026 QCCQ 5161 (CanLII)

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

N° : 155-32-700477-255

DATE : 16 octobre 2026

SOUS LA PRÉSIDENCE DE MONSIEUR LE JUGE JEAN-FRANÇOIS POIRIER J.C.Q.

9439-0473 QUÉBEC INC.

Demanderesse

c.

LES CONSTRUCTIONS GILLES GRAVEL INC.
et
9283-7434 QUÉBEC INC.
et
9487-1498 QUÉBEC INC.

Défenderesses

JUGEMENT

---

[1] On dit que tout ce qui traîne se salit. Voyons si c’est le cas en l’espèce.

2026 QCCQ 5161 (CanLII)

[2] En 2021, la demanderesse[1], ci-après l'acheteur, acquiert un immeuble sis au 69 chemin du Domaine Lévesque à Roberval, de 9283-7434 Québec inc., ci-après le vendeur[2]. La vente est faite avec la garantie légale de qualité. L'immeuble ne fait pas l'objet d'une inspection préachat.

[3] L'acheteur reproche à l'entrepreneur, Les constructions Gilles Gravel inc.[3], d'avoir construit l'immeuble à une hauteur insuffisante à celle qui est indiquée au permis de construction, ce qui constitue un vice caché dont il serait responsable. Plus précisément, le solage et la dalle n'auraient pas été construits conformément aux exigences municipales ni aux règles de l'art[4]. Il n'y aurait aucun canal d'évacuation raccordé au drain français[5]. Un dégât d'eau subi par l'acheteur le 15 avril 2022 aurait permis de constater les vices. L'acheteur a effectué des travaux d'urgence soit le remplacement de la pompe puisard au coût de 183,48 $. L'acheteur réclame donc la somme de 14 816,52 $ représentant le remboursement de la facture du plombier Yannick Morneau de Plomberie Girard et Voyer, la facture de l'arpenteur-géomètre[6], le coût des travaux correctifs pas encore effectués[7] en plus de dommages et intérêts pour troubles, ennuis et inconvénients. Les vices auraient été dénoncés au vendeur vers le 19 avril 2022[8], à la propriétaire précédente Sylvie Thériault le 14 juin 2022[9], et à l'entrepreneur le 6 juin 2022[10]. Une mise en demeure est transmise à l'entrepreneur le 6 juin 2022[11] et la poursuite est déposée le 14 avril 2025.

[4] Le vendeur conteste alléguant que l'acheteur n'a pas fait faire d'inspection préachat malgré ses connaissances du domaine et la déclaration du vendeur, que le vice est apparent et mineur soit limité à la pompe.

[5] L'entrepreneur conteste[12] alléguant que le niveau de la dalle du sous-sol de l'immeuble est conforme, soit à 102,13 mètres alors que le permis de construction de la ville exige 102 mètres[13]. La propriétaire précédente Mme Thériault se plaignait déjà d'infiltrations donc avant 2021 faisant en sorte que le recours est prescrit contre l'entrepreneur.

---

1 Voir P-1, Extrait du Registre des entreprises pour 9439-0473 Québec inc.
2 Voir P-4, Acte de vente notarié du 8 décembre 2021 et P-2, Extrait du Registre des entreprises pour 9283-7434 Québec inc.
3 Voir P-3, Extrait du Registre des entreprises pour Les Constructions Gilles Gravel inc..
4 Voir P-5, Plan du 1er juin 2022 de Yanick Morneau, arpenteur et P-6, Plans de fondation sur pieux de Les Constructions Gilles Gravel du 29 septembre 2015.
5 Voir P-7, Facture et rapport d'inspection de Plomberie Girard & Voyer et P-12, Photos (en liasse).
6 Voir P-13, Facture de l'arpenteur-géomètre.
7 Voir P-14, Estimation de Plomberie Girard et Voyer.
8 Voir P-8, Avis de dénonciation à 9439-0473 Québec inc.
9 Voir P-9, Avis de dénonciation à Mme Sylvie Thériault.
10 Voir P-10, Avis de dénonciation à Les Constructions Gilles Gravel inc. et preuve de transmission.
11 Voir P-11, Mise en demeure à Les Constructions Gilles Gravel inc, et preuve de transmission.
12 Voir GG-10, Réponse du 29 février 2024 à la mise en demeure du 14 décembre 2023.
13 Voir P-5, Plan du 1er juin 2022 de Yanick Morneau.

2026 QCCQ 5161 (CanLII)

[6] L'entrepreneur appelle en garantie l'excavateur lors de la construction 9487-1498 Québec inc.[14] Ce dernier conteste alléguant que cette compagnie n'existe plus, que les travaux ont été faits par Robert Jr Meunier[15]. Les travaux d'excavation ont été faits à l'heure et sous la supervision de l'entrepreneur qui a pris toutes les décisions sur le plan technique.

[7] Deux jours avant le procès, l'entrepreneur demande de déposer huit pièces supplémentaires et la journée du procès la demanderesse demande de déposer deux pièces. Après avoir entendu les parties, le Tribunal accepte le dépôt des pièces pour éviter une remise et dans le but de trouver la vérité.

[8] Tout cela mène le Tribunal à répondre aux questions suivantes.

QUESTIONS EN LITIGE

1- L'acheteur a-t-il été prudent et diligent dans ses démarches antérieures à la vente?

2- L'acheteur a-t-il dénoncé le vice dans un délai raisonnable?

3- L'acheteur a-t-il intenté son recours dans le délai prescrit?

4- L'immeuble est-il affecté d'une non-conformité constituant un vice caché indemnisable?

ANALYSE

1- L'acheteur a-t-il été prudent et diligent dans ses démarches antérieures à la vente?

[9] Le Tribunal répond par la négative. Il est vrai que le vendeur est tenu de garantir que le bien est exempt de vice caché[16] à moins que les parties aient conventionnellement décidé de l'exclure[17].

[10] Un faible prix de vente comme en l'espèce doit inciter l'acheteur à la prudence[18]. Le caractère vétuste d'un bien ne constitue pas un vice caché[19]. Un acheteur prudent et diligent se doit, en certaines circonstances, de faire une inspection toute aussi prudente et diligente par un expert indépendant.

---

14 Voir GG-3, Lettre de SBL avocats à M. Robert Jr Meunier.

15 Voir la facture no 871 du 4 décembre 2015 DR-1, GG-9, Facture manuelle de Robert Jr Meunier et GG-2, Soumission excavation pour nouvelle fondation service et remblais et bon de commande.

16 Article 1726 du *Code civil du Québec*.

17 Article 1732 du *Code civil du Québec*.

18 *Italia c. Robitaille*, 2012 QCCA 180, par. 33.

19 J. EDWARDS, *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, 2e éd., Montréal, Wilson et Lafleur, 2008, no 334, p.154-155.

2026 QCCQ 5161 (CanLII)

[11] Un acheteur prudent et diligent doit recourir en certaines circonstances à un expert pour l'inspection préachat[20], surtout lorsqu'il est compétent en la matière comme en l'espèce[21], même si c'est son frère qui est répondant technique et donc, très au courant des problématiques pouvant survenir. La déclaration du vendeur où l'on divulgue être situé dans un marais et une zone inondable doit forcément amener un acheteur prudent et diligent, mais avec une expertise, à faire approfondir la question par un tiers compétent[22].

2- L'acheteur a-t-il dénoncé le vice dans un délai raisonnable?

[12] Le Tribunal répond par l'affirmative. Comme on l'a vu, les vices auraient été dénoncés au vendeur vers le 19 avril 2022[23], à la propriétaire précédente Sylvie Thériault le 14 juin 2022[24] et à l'entrepreneur le 6 juin 2022[25]. Une mise en demeure est transmise à l'entrepreneur le 6 juin 2022[26]. Les travaux ne sont pas encore faits. Donc le vendeur a dénoncé adéquatement.

3- L'acheteur a-t-il intenté son recours dans le délai prescrit?

[13] Le recours est intenté juste avant le délai de prescription de 3 ans contre le vendeur, soit le 14 avril 2025 alors que le dégât d'eau est survenu juste un peu avant 3 ans. Par contre, le délai est expiré contre l'entrepreneur et son sous-traitant excavateur puisque la situation de l'infiltration d'eau avait été dénoncée à l'entrepreneur avant 2021 par Mme Thériault.

4- L'immeuble est-il affecté d'une non-conformité constituant un vice caché indemnisable?

[14] Le Tribunal répond par la négative. Concernant l'élévation d'une construction à proximité du Lac-Saint-Jean, elle n'est pas définie par voie règlementaire dans le secteur visé selon Joël Duchesne du service de l'urbanisme de la Ville de Roberval[27], malgré ce que laisse entendre le permis P-17. De toute façon, l'expertise de Mageo LMG conclut que le niveau de la dalle du sous-sol de l'immeuble est conforme soit à 102,13 mètres alors que le permis de construction de la ville exige 102 mètres[28]. Selon l'expertise, l'infiltration est causée par une autre cause que le niveau.

---

20 *Larivière c. Brouillard*, 2014 QCCQ 3847; *Drolet c. Autos usagés Yves Létourneau Ltée*, 2011 QCCQ 3749.
21 Voir D-4, Registre des détenteurs de licence RBQ et D-11, Carte d'affaire de Jennifer Hamel.
22 D-9, Déclaration du vendeur.
23 Voir P-8, Avis de dénonciation à 9439-0473 Québec inc.
24 Voir P-9, Avis de dénonciation à Mme Sylvie Thériault.
25 Voir P-10, Avis de dénonciation à Les Constructions Gilles Gravel inc. et preuve de transmission.
26 Voir P-11, Mise en demeure à Les Constructions Gilles Gravel inc, et preuve de transmission.
27 Voir GG-4, Correspondance avec la Ville de Roberval.
28 Voir GG-5, Expertise Mageco LMG et GG-1, Permis de construction du 12 novembre 2015 et demande de permis.

[15] L'ingénieur Louis-Marie Gauthier confirme que la construction est conforme et que le poids de l'édifice est repris entièrement sur les pieux[29]. Une autre expertise a permis de constater que le drain suit le pourtour de la maison et est en bon état[30].

POUR CES MOTIFS LE TRIBUNAL :

[16] **REJETTE** la demande de 9439-0473 Québec inc. contre Les Constructions Gilles Gravel inc., 9283-7434 Québec inc. et 9487-1498 Québec inc.;

[17] **CONDAMNE** 9439-0473 Québec inc. à payer les frais de justice de 374 $ à chacun des défenderesses soit Les Constructions Gilles Gravel inc., 9283-7434 Québec inc. et 9487-1498 Québec inc.

_____

JEAN-FRANÇOIS POIRIER J.C.Q.

Date d'audience : 15 octobre 2026

2026 QCCQ 5161 (CanLII)

[29] Voir GG-6, Interprétation plans d'ingénieur et GG-7, Devis/Soumission plan de fondation.
[30] Voir GG-8, Rapport d'inspection du drainage de la résidence.