COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

2026 QCCQ 5442 (CanLII)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE LONGUEUIL
« Chambre civile »

N° : 505-32-039198-248

DATE : 30 octobre 2026

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE MARIE-PIERRE CHARLAND, J.C.Q.

RAYMONDE BÉLISLE LUCAS

Partie demanderesse

c.

INVESTISSEMENT CLARICPUR BROSSARD INC.

Partie défenderesse

JUGEMENT

APERÇU

[1] Investissement Claricpur Brossard inc. (Claricpur) vend des condominiums à bâtir.

[2] Madame Raymonde Bélisle Lucas lui promet d'en acheter un. Lors de sa construction, un comptoir y est installé, mais sa superficie n'est pas celle promise. Elle achète le condominium et, peu de temps après, Claricpur remplace le comptoir par un autre couvrant la superficie promise.

[3] Insatisfaite parce que ce comptoir a un joint entre deux sections, madame Bélisle Lucas réclame à Claricpur 5 895,40 $.

[4] Le Tribunal lui accordera 2 800 $, pour les motifs qui suivent.

2026 QCCQ 5442 (CanLII)

QUESTIONS EN LITIGE

[5] Le litige soulève les principales questions suivantes :

1. En raison du joint, Claricpur a-t-elle manqué à une obligation envers madame Bélisle Lucas ?
2. Le cas échéant, à quel montant madame Bélisle Lucas a-t-elle droit ?

ANALYSE

[6] Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention[1]. C'est donc sur ses épaules que repose le fardeau de la preuve.

[7] Il lui faut une preuve claire et convaincante, qui dépasse la simple possibilité, sans qu'il soit par ailleurs nécessaire d'atteindre la certitude ; on parle donc d'un seuil de conviction de plus de 50 % permettant de faire pencher la balance en sa faveur[2].

[8] Celui qui prétend qu'un droit est nul, a été modifié ou est éteint doit prouver les faits sur lesquels sa prétention est fondée[3].

1. En raison du joint, Claricpur a-t-elle manqué à une obligation envers madame Bélisle Lucas ?

[9] Ici, le Tribunal expliquera certains principes de droit qui, plus loin, le guideront.

[10] La loi édicte que, dès lors que la vente d'un immeuble à usage d'habitation à bâtir, est faite par le constructeur de l'immeuble ou par un promoteur à une personne physique qui l'acquiert pour l'occuper elle-même, elle doit être précédée d'un contrat préliminaire par lequel une personne promet d'acheter l'immeuble[4].

[11] Le vendeur doit livrer à l'acheteur ce à quoi il s'est obligé. Lorsque le vendeur, sans justification, n'exécute pas son obligation et qu'il est en demeure, l'acheteur peut mettre en œuvre son droit contre le vendeur[5]. En ce cas, le vendeur peut être tenu de payer un montant à l'acheteur.

[12] Quant à la demeure du vendeur, elle peut résulter de la transmission à lui par l'acheteur d'un écrit[6], souvent appelé lettre de mise en demeure.

[13] Voici maintenant ce que le Tribunal retient de la preuve.

---

1 Article 2803 alinéa 1 du *Code civil du Québec (C.c.Q.)*
2 Article 2804 *C.c.Q.*
3 Article 2803 alinéa 2 *C.c.Q.*
4 Article 1785 *C.c.Q.*
5 Article 1590 *C.c.Q.*
6 Article 1595 *C.c.Q.*

[14] Madame Bélisle Lucas visite un condominium modèle au pavillon des ventes de Claricpur. Le comptoir de l'îlot y est en une seule section.

[15] Ensuite, par contrat préliminaire que Claricpur et madame Bélisle Lucas signent, cette dernière promet d'acheter son futur condominium, qui reste à bâtir. Un devis technique fait partie du contrat préliminaire. Quant à la cuisine, il stipule qu'il y aura un îlot fonctionnel et que le dessus du comptoir et d'îlot seront de quartz 1 ¼ po, selon la gamme présentée au pavillon des ventes et selon la configuration de l'unité du modèle.

[16] Une fois le condominium bâti, madame Bélisle Lucas constate que le comptoir n'est pas celui promis. Elle le signale à Claricpur qui s'engage à le remplacer. Dans l'intervalle, madame Bélisle Lucas et Claricpur signent l'acte de vente du condominium. Ainsi, madame Bélisle Lucas en devient propriétaire.

[17] Ensuite, Claricpur remplace le comptoir de l'îlot par un couvrant la bonne superficie. Lors de ce remplacement, la construction de la tour à l'intérieur duquel le condominium se trouve est alors entièrement terminée, ou presque, complexifiant pour Claricpur la livraison d'un comptoir sans joint, laquelle livraison nécessiterait une grue.

[18] Claricpur en livre un en deux sections, lesquelles sont réunies par un joint. Ce joint est très apparent.

[19] Par lettre de mise en demeure transmise à Claricpur, madame Bélisle Lucas en exige le remplacement[7]. Claricpur refuse et elle n'exécute aucun correctif au joint.

[20] Plus tard, à la demande de madame Bélisle Lucas, un tiers remplace le comptoir par un autre équivalent, mais sans joint, au coût de 5 695,40 $[8].

[21] Revenant à la description du comptoir au contrat préliminaire, celle-ci réfère à celui du condominium modèle, qui est sans joint. Le Tribunal est d'avis que Claricpur avait donc l'obligation d'en livrer un tel. La complexification de la livraison d'un tel comptoir résultant de l'avancement de la construction ne libère pas Claricpur de son obligation.

[22] Claricpur a manqué à son obligation de livrer un comptoir sans joint apparent à madame Bélisle Lucas. Aussi, cette dernière a constitué Claricpur en demeure, par sa lettre de mise en demeure, avant de procéder au remplacement du comptoir.

[23] Le Tribunal conclut donc que la responsabilité de Claricpur est engagée.

---

7 Pièce P-4.
8 Pièce P-2.

2026 QCCQ 5442 (CanLII)

2026 QCCQ 5442 (CanLII)

2. À quel montant madame Bélisle Lucas a-t-elle droit ?

[24] Madame Bélisle Lucas réclame le coût entier du remplacement du comptoir, c'est-à-dire 5 695,40 $.

[25] Le droit prévoit essentiellement que, pour que l'acheteur puisse faire exécuter le remplacement aux frais du vendeur, il doit l'en aviser avant, ce qui peut l'être par une lettre de mise en demeure qui précise suffisamment le montant de ces frais.

[26] Plus exactement, la loi édicte que l'acheteur, dans les cas qui le permettent, peut demander que le vendeur soit forcé d'exécuter en nature l'obligation[9]. Le vendeur peut, en cas de défaut, exécuter ou faire exécuter l'obligation aux frais du vendeur[10]. Elle ajoute que l'acheteur qui veut se prévaloir de ce droit doit en aviser le vendeur dans sa lettre, le constituant en demeure[11]. Le but de cette mise en demeure exigée est de permettre au vendeur de savoir raisonnablement à combien de dommages il s'expose s'il n'agit pas tel que requis[12].

[27] Si l'acheteur ne rencontre pas les conditions pour avoir droit au remplacement aux frais du vendeur, il peut néanmoins avoir droit à la réduction proportionnelle de l'obligation corrélative, ici la réduction du prix de vente[13].

[28] La loi ajoute que cette réduction s'apprécie en tenant compte de toutes les circonstances appropriées[14].

[29] Ces principes guideront le Tribunal.

[30] En l'espèce, la lettre de mise en demeure transmise par madame Bélisle Lucas à Claricpur avant le remplacement, ne mentionne pas le montant des frais qui seront exigés de Claricpur, si elle n'obtempère pas[15].

[31] Ce n'est qu'après ce remplacement que madame Bélisle Lucas mentionne à Claricpur le montant des frais, déjà encourus, dont elle exige le remboursement[16].

[32] Pour cette raison, madame Bélisle Lucas ne peut exiger que le remplacement soit aux frais de Claricpur. Cela ne veut cependant pas dire qu'elle n'a droit à aucune somme. Au contraire.

---

9 Article 1601 *C.c.Q.*
10 Article 1602, alinéa 1 *C.c.Q.*
11 Article 1602, alinéa 2 *C.c.Q.*
12 *Dallaire* c. *9054-5849 Québec inc. (Excavation RTN)*, 2017 QCCS 3324, par. 115 à 121.
13 Article 1604, alinéa 3 *C.c.Q.*
14 Article 1604 *C.c.Q.*
15 Pièce P-4, lettre de mise en demeure du 24 novembre 2021.
16 Pièce P-6, lettre de mise en demeure du 14 décembre 2023.

[33] Parce que Claricpur n'a pas exécuté correctement et entièrement son obligation, madame Bélisle Lucas a droit à la réduction de sa propre obligation, à savoir un montant à titre de remboursement du prix payé pour le condominium.

[34] Cette réduction s'apprécie en tenant compte de toutes les circonstances appropriées. Un acheteur qui demande une diminution de prix de vente ne peut s'enrichir aux dépens d'un vendeur et la diminution du prix de vente doit être raisonnable.

[35] Ainsi, quant aux frais de remplacement, bien qu'ils sont pertinents pour aider le Tribunal à déterminer le montant auquel l'acheteur a droit à titre de réduction de prix, ils ne sont pas le seul critère à considérer. Parmi ces critères, il y a le prix payé pour le condominium, soit 1 024 900 $.

[36] Aussi, la loi prévoit que l'acheteur doit minimiser son préjudice[17]. Le Tribunal retient de la preuve présentée par Claricpur que, lorsqu'un joint est visible, sa réfection peut le corriger et le rendre pratiquement invisible.

[37] En l'espèce, la preuve présentée ne révèle pas que madame Bélisle Lucas a envisagé la réfection du joint.

[38] Considérant l'ensemble des circonstances et usant de sa discrétion, le Tribunal accordera à madame Bélisle Lucas 2 800 $ à titre de réduction du prix de vente.

[39] Elle réclame aussi 200 $ à titre de remboursement des frais d'une consultation avec un avocat vu le litige concernant le comptoir.

[40] La loi prévoit que l'acheteur a droit à des dommages-intérêts en réparation du préjudice que lui cause le défaut du vendeur et qui en est une suite immédiate et directe[18].

[41] Or, les frais de consultation ne sont pas une suite immédiate et directe du joint dans le comptoir. Ils résultent du choix de madame Bélisle Lucas de consulter un avocat. Le Tribunal n'accordera donc aucun montant pour ces frais de consultation juridique.

[42] À compter du 2 janvier 2024, Claricpur est en demeure de payer la somme accordée, suivant la réception de la lettre de mise en demeure datée du 14 décembre 2023. Les intérêts au taux légal[19] majorés de l'indemnité additionnelle prévue par la loi[20] s'ajouteront donc à compter du 2 janvier 2024.

---

17 Article 1479 *C.c.Q.*
18 Article 1607 *C.c.Q.*
19 Article 1565 *C.c.Q.*
20 Article 1619 *C.c.Q.*

2026 QCCQ 5442 (CanLII)

[43] Pour envoyer la mise en demeure par huissier, madame Bélisle Lucas a payé 120,42 $[21]. Le Tribunal accordera en partie, soit à hauteur de 50 $, ces frais parmi les frais de justice qui suivent.

[44] Statuant quant aux frais de justice, la loi prévoit qu'en principe, les frais de justice sont dus à la partie qui a gain de cause[22]. Conséquemment, le Tribunal condamnera Claricpur à payer à madame Bélisle Lucas la somme de 263 $, soit 213 $, correspondant aux droits de greffe payés pour le dépôt de la demande, et un montant de 50 $ pour les frais d'envoi de la mise en demeure.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[45] **ACCUEILLE** en partie la demande de la partie demanderesse, madame Raymonde Bélisle Lucas.

[46] **CONDAMNE** la partie défenderesse Investissement Claricpur Brossard inc. à payer à la partie demanderesse madame Raymonde Bélisle Lucas la somme de 2 800 $ avec intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec* à compter du 2 janvier 2024.

LE TOUT AVEC FRAIS DE JUSTICE. Le Tribunal **CONDAMNE** la partie défenderesse, Investissement Claricpur Brossard inc., à payer à la partie demanderesse madame Raymonde Bélisle Lucas, 263 $ pour les droits de greffe payés pour le dépôt de la demande et les frais d'envoi de la mise en demeure.

_____

Marie-Pierre Charland, J.C.Q.

Date d'audience : 15 octobre 2026

[21] Pièce P-6.
[22] Article 340 *C.p.c.*

2026 QCCQ 5442 (CanLII)