COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

2026 QCCQ 5667 (CanLII)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
« Chambre civile »

N° : **500-32-728976-251**

DATE : **9 novembre 2026**

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE NATHALIE CHALIFOUR, J.C.Q.

LILIAN DE NICOLA

Demandeur

c.

177918 CANADA INC.

et

MAXIME VASKELIS

Défendeurs

JUGEMENT

---

[1] Ayant acheté un condominium de la société 177918 Canada inc. (1779), M. De Nicola, lui réclame, de même qu'à son président, M. Vaskelis, 8 681,62 $[1].

[2] M. De Nicola invoque la théorie des vices cachés et soutien avoir droit d'être indemnisé des nombreuses cotisations spéciales imposées par le syndicat de la copropriété pour corriger différents vices de construction et malfaçons affectant les parties communes de ladite copropriété[2].

---

1 Acte d'achat, P-1.
2 P-3 à P-8.

2026 QCCQ 5667 (CanLII)

[3] 1779 nie toute responsabilité, M. De Nicola ayant acheté la propriété, avec sa conjointe, sans garantie légale et à « ses risques et périls »[3].

[4] De plus, 1779 souligne avoir été poursuivie par le syndicat de copropriété en lien avec un problème d'infiltration d'eau et que ce recours s'est soldé par une transaction à la suite d'une séance de médiation[4]. Selon, 1779, M. De Nicola serait lié par la transaction conclue avec le syndicat de la copropriété agissant pour tous les copropriétaires de la copropriété.

[5] Par ailleurs, M. Vaskelis soutient n'avoir aucune responsabilité personnelle en l'absence de toute faute ou fraude de sa part.

[6] Le Tribunal doit donc répondre aux questions suivantes :

1. 1779 peut-elle être tenue envers M. De Nicola à la garantie légale contre les vices cachés?

2. Dans l'affirmative, la réclamation de M. De Nicola rencontre-t-elle les critères de cette garantie légale?

3. M. Vaskelis est-il personnellement responsable envers M. De Nicola?

[7] Pour les motifs qui suivent, les défendeurs ont raison ; la réclamation du demandeur est mal fondée.

ANALYSE

1. 1779 peut-elle être tenue envers M. De Nicola à la garantie légale contre les vices cachés?

1779 n'est pas un vendeur professionnel

[8] Arguant ne pas être un vendeur professionnel, 1779 soutient pouvoir profiter des termes de l'article 1733 du *Code civil du Québec* (C.c.Q.) et du choix de M. De Nicola d'acheter sans garantie et à ses risques et périls.

[9] Rappelons les termes de l'article 1733 C.c.Q. qui se lit comme suit :

---

3 P-1, p.3.
4 D-4 et D-5 relatifs à l'instance 500-32-720938-234.

2026 QCCQ 5667 (CanLII)

> **1733.** Le vendeur ne peut exclure ni limiter sa responsabilité s'il n'a pas révélé les vices qu'il connaissait ou ne pouvait ignorer et qui affectent le droit de propriété ou la qualité du bien.
>
> Cette règle reçoit exception lorsque l'acheteur achète à ses risques et périls d'un vendeur non professionnel.
>
> [Soulignements ajoutés]

[10] M. Vaskelis explique que 1779 œuvre dans le domaine des prêts privés et n'est pas un vendeur spécialisé ; 1779 n'est ni courtier immobilier, ni entrepreneur, ni promoteur immobilier[5].

[11] Ainsi, 1779 est devenu propriétaire du bâtiment dans lequel M. De Nicola a acheté son condominium à la suite d'un délaissement volontaire d'un de ses débiteurs, l'immeuble concerné ayant été donné en garantie d'un prêt.

[12] L'immeuble étant alors en rénovation, 1779 a fait compléter les travaux par un entrepreneur, puis a vendu par l'entremise d'un courtier immobilier toutes les unités de condominium sauf 2, au sous-sol, qu'elle a conservées pendant un certain temps.

[13] 1779 a raison. Bien qu'elle ait été contrainte de terminer certains des travaux de rénovation de l'immeuble, cela ne fait pas partie de ses occupations habituelles et ne la transforme pas en entrepreneur ou en promoteur[6].

[14] 1779 ne peut donc être qualifiée de vendeur professionnel.

La vente aux risques et périls de l'acheteur

[15] Dans l'arrêt *Tremblay c. Immeubles Perron Ltée*[7], la Cour d'appel résume l'état du droit au sujet des ventes immobilières aux risques et périls de l'acheteur et de l'absence de responsabilité d'un vendeur.

[16] On y constate l'interprétation large et favorable au vendeur de l'article 1733 C.c.Q. qui doit être retenue pour donner effet à l'intention du législateur et à la liberté

---

5 Voir le Registre des entreprises ; notons que 1779 a fait l'objet d'une fusion simple avec 9505-3427 Québec inc.

6 *Grandmaître c. Lacombe*, 2018 QCCA 651.

7 2024 QCCA 719.

contractuelle des parties de conclure une vente aux risques et périls de l'acheteur. La Cour d'appel écrit ceci :

> [21] Comme nous l'avons vu plus haut, le juge conclut à bon droit qu'un vendeur non professionnel qui connaît ou qui ne peut ignorer un vice affectant le droit de propriété et qui ne le révèle pas à l'acheteur peut malgré cela exclure sa responsabilité lorsque l'acheteur achète sans garantie légale et à ses risques et périls. Cette possibilité est expressément prévue à l'article 1733 *C.c.Q*. La règle de la bonne foi prévue à l'article 6 *C.c.Q*., de même que la possibilité de se déplacer sur le terrain de l'erreur vice de consentement, doivent être modulées de façon à donner effet à l'exception prévue au deuxième alinéa de l'article 1733 *C.c.Q*., dans ce contexte précis où la renonciation à la garantie est doublée d'une déclaration de l'acheteur voulant qu'il reconnaisse qu'elle est faite à ses risques et périls. J'adhère à cet égard à l'approche formulée par les professeurs Jobin et Cumyn selon laquelle « si la vente est faite aux risques et périls de l'acheteur et que le vendeur n'est pas un vendeur professionnel, à notre avis, il est complètement libéré par cette clause même quand il connaissait le vice du titre ou ne pouvait l'ignorer et qu'il ne l'a pas dénoncé ». L'acheteur ayant expressément renoncé à toute garantie du droit de propriété, mais ayant reconnu le péril qui s'y rattache et accepté le risque qui en découle, sera forclos de plaider vice de consentement pour motif d'erreur sur l'objet de la prestation ou encore sur un élément essentiel qui aurait déterminé son consentement (art. 1400 *C.c.Q*.), sauf en cas de dol.
>
> […]
>
> [24] Cela dit, vu l'exception prévue à l'article 1733 al. 2 *C.c.Q*. à la règle selon laquelle le vice connu du vendeur doit être dénoncé à l'acheteur, le seul silence du vendeur, par opposition aux autres formes habituelles de dol (articles 1399-1401 *C.c.Q*.), comme le mensonge, les manœuvres et les demi-vérités, ne pourra être constitutif de dol permettant d'obtenir l'annulation de la vente pour motif d'erreur. Reprocher son seul silence au vendeur contrecarrerait l'objectif de l'exception prévue au deuxième alinéa de l'article 1733 *C.c.Q*.
>
> [Soulignements ajoutés, références omises]

[17] En l'espèce, rien ne démontre que 1779 ait menti ou manœuvré activement pour tromper M. De Nicola.

2026 QCCQ 5667 (CanLII)

2026 QCCQ 5667 (CanLII)

[18] Au contraire puisque l'aventure s'est aussi avérée difficile pour 1779.

[19] En effet, 1779 a subi des problèmes d'infiltration d'eau dans les deux unités qu'elle avait conservé et a été contrainte d'instituer un recours à l'encontre du syndicat de la copropriété, recours qui s'est soldé par un jugement par défaut condamnant le syndicat à lui payer 15 000 $[8].

[20] Il s'agit là d'un élément de plus venant conforter le Tribunal dans ses convictions que 1779 ne savait rien des problèmes de la construction et n'a commis aucun dol.

[21] 1779 n'a aucune responsabilité envers M. De Nicola.

[22] Une réponse négative s'impose donc à la première question en litige pour le seul motif de la vente aux risques et périls de l'acheteur.

[23] Même si le sort des deux prochaines questions s'en trouve inéluctablement affecté, il convient de faire quelques commentaires au sujet de la théorie des vices cachés.

2. la réclamation de M. De Nicola rencontre-t-elle les critères de la garantie légale contre les vices cachés?

[24] Tout d'abord, au-delà des critères légaux applicables, 1779 est bien fondée de soutenir que M. De Nicola est lié par la transaction conclue avec le syndicat de la copropriété.

[25] M. De Nicola ne peut soulever des vices dont les conséquences ont été réglées en son nom par le syndicat de la copropriété à l'occasion d'une autre instance[9].

[26] Par ailleurs, tous les travaux concernés, sauf ceux relatif à un dégât d'eau de 2022, qui soit dit au passage sont visés par la transaction conclue entre 1779 et le syndicat de copropriété, ont été exécutés après que 1179 ait eu vendu les deux condominiums qu'elle avait initialement conservés[10].

[27] Ainsi, M. Vaskelis témoigne de la vente, en 2022, des deux condominiums conservés par 1779 à la suite de la reprise de l'immeuble, puis, avoir réglé le litige institué

---

8 D-2, recours dans l'instance 500-32-7208809-237 ; D-3, jugement par défaut du 9 juin 2025, dont la rétractation a été refusée.

9 D-4 et D-5.

10 P-2 à P-8.

par le syndicat de copropriété en avril 2025 sans rien savoir des problèmes dont se plaint M. De Nicola.

[28] Contrairement à l'article 1739 C.c.Q., aucune dénonciation à 1779 des problèmes en cause n'a été faite par M. De Nicola.

[29] L'article 1739 C.c.Q se lit comme suit :

> **1739.** L'acheteur qui constate que le bien est atteint d'un vice doit, par écrit, le dénoncer au vendeur dans un délai raisonnable depuis sa découverte. Ce délai commence à courir, lorsque le vice apparaît graduellement, du jour où l'acheteur a pu en soupçonner la gravité et l'étendue.
>
> Le vendeur ne peut se prévaloir d'une dénonciation tardive de l'acheteur s'il connaissait ou ne pouvait ignorer le vice.

[30] Notons que la mise en demeure que M. De Nicola a fait parvenir à 1779 et M. Vaskelis le 22 septembre 2025 est postérieure aux travaux concernés[11].

[31] Conséquemment, au-delà d'un certain nombre d'autres arguments, tels que M. De Nicola ne peut réclamer le remboursement de sa cotisation spéciale à la suite du jugement condamnant le syndicat de copropriété à payer 15 000 $ à 1779[12], la réclamation de M. De Nicola en l'absence de tout avis de dénonciation au moment de la découverte des problèmes décriés doit être rejetée sans égard à ses récriminations.

[32] S'il souhaite exercer les droits découlant de la garantie légale contre les vices cachés, un copropriétaire doit aviser son vendeur au fur et à mesure de la découverte des problèmes.

[33] M. De Nicola se devait de dénoncer personnellement son intention de tenir 1179 responsable et lui permettre de constater la situation. La mettre devant le fait accompli n'était pas une option.

---

11 P-9.
12 P-8.

2026 QCCQ 5667 (CanLII)

[34] Quant à la responsabilité personnelle de M. Vaskelis, M. De Nicola n'a soulevé aucun motif justifiant la levée du voile corporatif entre 1179 et lui et n'a démontré aucune faute extracontractuelle de sa part[13].

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

REJETTE la réclamation du demandeur ;

LE TOUT, AVEC LES FRAIS DE JUSTICE, soit le timbre judiciaire payé par les défendeurs au montant de 223,00 $.

_____

NATHALIE CHALIFOUR, J.C.Q.

Date d'audience : **26 octobre 2026**

2026 QCCQ 5667 (CanLII)

[13] Article 317 C.c.Q.