

COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

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

N° : 540-32-705039-228

DATE : 14 août 2026

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

PIERRE BERGERON

Demandeur

c.

ÉRIC SIMARD

Défendeur

JUGEMENT

APERÇU

[1] Le demandeur, Pierre Bergeron (acheteur), achète un immeuble résidentiel sis au [...], à Rawdon, le 25 mai 2018, pour 178 000\$ du défendeur, Éric Simard (vendeur).

[2] La vente est faite avec la garantie légale de qualité.

[3] Au début du mois de juin 2019, il constate des dommages dans son salon causés par une infiltration d'eau provenant d'une des deux lucarnes situées sur la toiture.

[4] Il réclame au vendeur le coût des réparations et les frais d'huissiers pour l'envoi des deux mises en demeure au vendeur de 4 261,47 \$.

[5] De son côté, le vendeur soutient que la cause de l'infiltration d'eau provient d'une force majeure liée aux grands vents survenus le jour de l'incident. Il nie toute responsabilité à l'endroit de la réclamation de l'acheteur.

[6] Se portant demandeur reconventionnel, il réclame à l'acheteur 2 000 \$ de dommages et intérêts pour avoir nuit à sa quiétude et lui avoir fait de fausses représentations.

QUESTIONS EN LITIGE

- a) **Est-ce que l'infiltration d'eau ayant causé des dommages à la propriété de l'acheteur constitue un vice caché? Dans l'affirmative, quel est le montant de dommages que peut recevoir l'acheteur en guise de compensation?**
- b) **Est-ce que le vendeur a repoussé la présomption de responsabilité en démontrant la présence d'une force majeure pour l'exempter de sa responsabilité à l'égard de la réclamation de l'acheteur?**
- c) **Le vendeur est-il justifié de réclamer 2 000 \$ à l'acheteur pour dommages et intérêts pour fausses représentations et perte de quiétude?**

[7] Le Tribunal conclut que l'infiltration d'eau subit par l'acheteur satisfait aux critères du vice caché. Comme le vendeur n'a pas démontré, par prépondérance, la présence d'une force majeure permettant de l'exonérer de sa responsabilité à l'égard de la garantie de qualité et faute de preuve contradictoire quant aux coûts des dommages, le Tribunal fait droit à la réclamation de l'acheteur.

[8] Quant à la demande reconventionnelle du vendeur, ce dernier n'a pas fait la preuve, par prépondérance, de fausses représentations que lui aurait faites l'acheteur et le Tribunal ne peut faire droit à sa réclamation. Voici pourquoi.

ANALYSE

- a) **Est-ce que l'infiltration d'eau ayant causé des dommages à la propriété de l'acheteur constitue un vice caché? Dans l'affirmative, quel est le montant de dommage que peut recevoir l'acheteur en guise de compensation?**

[9] S'agissant d'un recours en garantie de qualité, l'acheteur aura gain de cause s'il établit, par une preuve prépondérante¹, l'existence de vices cachés affectant sa

¹ C.c.Q., art. 2803.

résidence.

[10] Pour se prévaloir de la garantie légale contre les vices cachés, quatre conditions doivent donc être respectées² :

- (i) que le bien soit affecté d'un vice grave, l'intensité de cette gravité ayant été définie par la jurisprudence à partir des expressions « impropre à l'usage » et « diminue tellement son utilité » ;
- (ii) que le vice existait au moment de la vente ;
- (iii) que le vice soit caché, qualité qui s'évalue objectivement et qui est accompagnée d'une obligation de s'informer ; et
- (iv) que le vice soit inconnu de l'acheteur, qualité qui s'évalue subjectivement³ et dont le fardeau de preuve appartient au vendeur.

[11] Le vice doit être occulte et non apparent lors de l'examen effectué par un acheteur prudent et diligent⁴.

[12] Un acheteur prudent et diligent se doit de faire une inspection de l'immeuble qu'il se propose d'acquérir. Cet examen doit être attentif et sérieux. En présence d'un indice de nature à soulever chez l'acheteur un soupçon quant à la présence de vices, il est tenu de pousser l'examen. Il se doit de vérifier de façon satisfaisante ce qui est suspect. Il n'est toutefois pas tenu d'ouvrir les murs et de creuser les fondations ni de faire appel à un expert⁵.

[13] L'âge du bien doit être pris en compte. Plus le bien est âgé, plus s'intensifie l'obligation d'effectuer un examen approfondi.

[14] Ainsi, plus un vice se manifeste par des signes précurseurs, plus il doit être qualifié d'apparent. Si son existence n'est révélée que par des travaux exceptionnels, par exemple d'excavation ou de démolition, il s'agit d'un vice caché.

² *Leroux c. Gravano*, 2016 QCCA 79.

³ *ABB inc. c. Domtar inc.*, [2007] 3 RCS 461 (par. 54 et 57).

⁴ Jeffrey EDWARDS, *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, 2e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2008, n° 358, p. 164-165 [en ligne] ; Pierre-Gabriel JOBIN, avec la collaboration de Michelle CUMYN, *La vente*, 4e éd., Montréal, Éditions Yvon Blais, 2017, n° 136, p. 173 ; Jean-Louis BAUDOUIN et Patrice DESLAURIERS, *La responsabilité civile*, 8e éd., vol. 2, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2014, n° 2-393, p. 407-408.

⁵ *Rivard c. Asselin*, 2019 QCCA 302 ; *Monette c. Mondor*, 2024 QCCQ 5487.

[15] Aucune présomption de connaissance ne pèse sur l'acheteur, qui est présumé de bonne foi⁶.

[16] Les problèmes et vices mentionnés dans les fiches d'inscription, les déclarations du vendeur et le rapport d'un inspecteur préachat professionnel sont considérés comme connus de l'acheteur⁷.

[17] Si le vendeur connaissait le vice caché ou ne pouvait l'ignorer, il est tenu, outre la restitution du prix, de réparer le préjudice subi par l'acheteur⁸.

[18] Voyons maintenant ce qu'il en est.

[19] Le Tribunal retient du témoignage de l'acheteur que le 25 mai 2018, il achète du vendeur sa résidence sise au [...] à Rawdon au prix de 178 000 \$. La vente est faite avec la garantie légale de qualité⁹.

[20] Bien qu'il fasse faire une inspection préachat avant d'acquérir la propriété, l'inspecteur n'est pas en mesure de procéder à l'inspection de la toiture, considérant que la toiture est en pente et enneigée, dit-il.

[21] Au courant du mois de juin 2019, il constate une infiltration d'eau provenant de la lucarne située sur la toiture au niveau du salon de l'immeuble¹⁰.

[22] Le 28 juin 2019, il dénonce au vendeur le problème afin de lui permettre de venir constater l'infiltration d'eau et les dommages¹¹. Bien que le vendeur reçoive la dénonciation, il ne donne pas suite à celle-ci.

[23] Afin de minimiser ses dommages, et n'ayant pas de nouvelle du vendeur, l'acheteur contracte avec un entrepreneur en toiture afin de procéder aux réparations et paie une facture de 459,90 \$¹². Les travaux de colmatage des deux fissures à la lucarne sont réalisés le 20 septembre 2019, vu les conditions climatiques empêchant les travaux avant cette date.

[24] Aussi, l'acheteur acquitte des frais de 3 592,97 \$ pour faire réparer les dommages causés par l'eau à l'intérieur de la propriété¹³.

⁶ C.c.Q., art. 2805.

⁷ C.c.Q., art. 1726 ; Jeffrey EDWARDS, *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, 2e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2008, p. 171-172. ; *Monette c. Mondor*, 2024 QCCQ 5487.

⁸ C.c.Q., art. 1728.

⁹ Pièce P-1.

¹⁰ Pièce P-6.

¹¹ Pièce P-2.

¹² Pièce P-3.

¹³ Pièce P-4.

[25] Le 7 janvier 2021, il signifie par huissiers en mains propres une seconde mise en demeure au vendeur afin qu'il lui rembourse le coût des réparations¹⁴.

[26] Le vendeur nie toute responsabilité, ce qui mène aux présentes procédures judiciaires.

[27] L'acheteur réclame au vendeur le coût des deux factures de réparations pour les fissures de la lucarne et les dommages y afférents et les frais d'huissiers encourus pour l'envoi des deux mises en demeure de 182,14 \$¹⁵, totalisant une réclamation de 4 261,47 \$.

[28] De son côté, le vendeur soutient avoir acheté la propriété et y avoir habité trois ans. En 2018, il décide de la mettre en vente afin de se rapprocher de son travail à Montréal.

[29] Le vendeur soutient que la vente se conclue avant la réévaluation foncière par la ville de Rawdon. Or, il considère que le prix vendu à l'acheteur pour sa résidence est bien en dessous de sa valeur municipale et de sa valeur marchande. Seulement, aucune preuve ne soutient ces prétentions.

[30] Il mentionne qu'il a fait plusieurs rénovations dans la résidence. Il a terminé la finition du sous-sol, fait abattre des murs divisant des pièces et restauré les planchers à leur état d'origine¹⁶. Il n'a constaté aucune infiltration d'eau provenant des lucarnes de la toiture.

[31] Il produit en preuve la déclaration du vendeur qu'il a signé en 2018 ainsi que celle reçue de son vendeur lorsqu'il a acheté la résidence en 2015, lesquelles font état d'aucune infiltration d'eau dans la propriété¹⁷.

[32] Il reproche à l'acheteur d'avoir été négligent dans l'entretien de la toiture en période hivernale. Bien qu'il produise en preuve des photos témoignant de la présence de neige au pourtour des deux lucarnes de la toiture, aucune preuve n'est présentée confirmant que ce serait la cause de l'infiltration d'eau¹⁸.

[33] Quant aux coûts de réparation que réclame l'acheteur, il soutient que celui-ci a falsifié les deux factures compte tenu que celles-ci portent les mêmes numéros de taxes bien que les entités juridiques des entrepreneurs soient distinctes¹⁹.

[34] De son côté, l'acheteur soutient ne pas l'avoir constaté. Il ignore pourquoi les deux factures portent les mêmes numéros de taxes. Il ajoute ne pas être lié à ces deux

¹⁴ Pièce P-5.

¹⁵ Pièces P-2 et P-5 (Rapports de signification joints aux mises en demeure).

¹⁶ Pièce D-10.

¹⁷ Pièce D-4, section D3 et P-5, section D3.

¹⁸ Pièce D-9.

¹⁹ Pièces P-3, P-4 et D-12.

entreprises. Il mentionne que les deux entreprises lui ont été référées par des tiers distincts et à deux moments différents.

[35] Or, la force probante des témoignages est laissée à l'appréciation du Tribunal²⁰.

[36] Confronté à deux versions contradictoires, le Tribunal doit déterminer laquelle doit prévaloir. Le juge doit évaluer la preuve en tenant compte de la quantité et principalement de la qualité des témoignages²¹.

[37] L'évaluation de la crédibilité des témoignages ou de leur qualité est un exercice complexe qui relève du pouvoir discrétionnaire du juge. La détermination de la crédibilité ou de la sincérité d'un témoignage est le résultat de l'opinion que se forme le juge sur les divers éléments perçus lors de l'instruction, en fonction de son expérience, de sa logique et de son intuition à l'égard de l'affaire²².

[38] Bien que le Tribunal constate que les numéros de taxes sont les mêmes pour les deux entreprises, aucune preuve n'est faite par le vendeur afin de soutenir un comportement frauduleux de la part de l'acheteur.

[39] Par ailleurs, le témoignage des deux parties à ce sujet est tout aussi crédible.

[40] Cela dit, de l'administration de la preuve, le Tribunal constate que la seule preuve prépondérante pouvant démontrer la cause de l'infiltration d'eau est la facture de l'entrepreneur en toiture, confirmant que la cause de celle-ci relève des deux fissures à la lucarne. Le vendeur n'offre aucune preuve contradictoire autre que la négligence de l'acheteur pour laquelle il ne produit aucune preuve soutenant cette prétention.

[41] Aussi, il ne soulève pas comme moyen de défense que les fissures à la lucarne relèvent d'une usure normale ou de sa fin de vie utile.

[42] Au surplus, comme la déclaration du vendeur ne faisait état d'aucun historique d'infiltration d'eau, l'acheteur ne pouvait être alerté à ce niveau et faire davantage de vérification. Le Tribunal ne voit aucune preuve de manque de diligence de la part de l'acheteur.

[43] En sus, aucune preuve contradictoire n'est faite non plus par le vendeur quant à la ventilation des dommages réclamés par l'acheteur. Le vendeur admet ne pas s'être présenté sur les lieux suivant la réception de la seconde mise en demeure pour constater les dommages et en évaluer les coûts.

²⁰ C.c.Q., art. 2845.

²¹ Catherine PICHE, *La preuve civile*, 6^e édition, Éditions Yvon Blais, 2020, Montréal, par. 494 et 495.

²² R. c. Marquard, 1993 CanLII 37 (CSC), p. 248.

[44] Quant aux frais de signification des deux mises en demeure, le Tribunal conclut que ces frais constituent un dommage direct et justifié par la loi²³.

[45] Conséquemment, le Tribunal conclut que l'infiltration d'eau causée par les fissures dans la lucarne constitue un vice caché et que les dommages réclamés par l'acheteur sont justifiés²⁴.

b) Est-ce que le vendeur a repoussé la présomption de responsabilité en démontrant la présence d'une force majeure pour l'exempter de sa responsabilité à l'égard de la réclamation de l'acheteur?

[46] Une personne peut se dégager de sa responsabilité pour le préjudice causé à autrui si elle prouve que ce préjudice résulte d'une force majeure, sauf engagement contraire à le réparer. La force majeure est définie comme étant un événement imprévisible et irrésistible²⁵.

[47] Or, le vendeur soutient que, dans les jours précédant les dommages causés à la propriété de l'acheteur, des vents violents se sont abattus sur la région de Lanaudière. Il prétend que ce sont les grands vents qui ont causé l'infiltration d'eau par la lucarne à la propriété de l'acheteur et non un vice caché. Il présente à l'appui de ces prétentions divers articles publiés sur les réseaux sociaux confirmant ces dires²⁶.

[48] Il considère que cela constitue un acte de Dieu l'exonérant de sa responsabilité à l'égard des dommages causés à la propriété de l'acheteur. Cependant, aucune preuve d'expert ni de moyens de preuve prépondérants n'établit la cause de l'infiltration d'eau en défense permettant de soutenir ces prétentions et de leur accorder une force probante.

[49] Or, le Tribunal conclut que la responsabilité du vendeur ne peut être écartée sur la seule base des vents violents sans faire la preuve que ceux-ci ont réellement causé les fissures dans la lucarne²⁷. Aucune preuve n'est faite non plus de la vitesse des vents au moment de l'incident²⁸.

[50] Conséquemment, le Tribunal ne peut retenir cet argument pour exonérer le vendeur de sa responsabilité à l'égard de la garantie légale de qualité.

c) Le vendeur est-il justifié de réclamer 2 000 \$ à l'acheteur pour dommages et intérêts pour fausses représentations et perte de quiétude?

²³ C.p.c., art. 339.

²⁴ *Garneau c. Giguët*, 2009 QCCQ 1846 (CanLII).

²⁵ C.c.Q., art. 1470.

²⁶ Pièces D-6, D-7 et D-8.

²⁷ *Construction et rénovation Denis Guay inc. c. Ouellet*, 2025 QCCQ 1002.

²⁸ *Habitations Meaujé c. Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*, 2006 CanLII 60498 (QC OAGBRN).

[51] Le vendeur se porte demandeur reconventionnel et réclame à l'acheteur 2 000 \$ de dommages et intérêts pour fausses représentations de sa part et perte de quiétude depuis la réception de la mise en demeure du mois de janvier 2021.

[52] À cet effet, le fardeau incombe à chaque partie de prouver ses prétentions, selon la règle de la prépondérance de preuve²⁹. Cette règle prévoit qu'un fait est considéré comme prouvé si le Tribunal est convaincu que son existence est plus probable que son inexistence. Il ne s'agit donc pas de démontrer qu'un fait est possible, mais plutôt de démontrer qu'il est probable³⁰.

[53] 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 inexistence³¹. 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 perdra³².

[54] Cela dit, le vendeur soutient n'avoir été informé qu'au mois de janvier 2020 de la mise en demeure de l'acheteur. Bien que la mise en demeure ait été signifiée par huissiers sous l'huiss de la porte le 2 juillet 2019³³, ce dernier soutient ne pas l'avoir reçu.

[55] Il affirme que s'il l'avait reçu, il y aurait donné suite, comme il l'a fait pour la seconde mise en demeure de l'acheteur³⁴.

[56] Au soutien de sa réclamation, il reproche à l'acheteur de lui avoir fait de fausses représentations. Lorsque la conjointe de celui-ci a communiqué avec lui le 26 juin 2019 pour l'informer qu'il avait reçu du courrier, jamais elle ne lui a fait part du problème d'infiltration d'eau et de l'envoi de la première mise en demeure. Il mentionne que ce faisant, l'acheteur a agi de mauvaise foi, voulant le tromper.

[57] De l'administration de preuve, il appartient au vendeur de faire la preuve de ces prétentions selon les règles de la prépondérance. Il mentionne ne pas avoir reçu la première mise en demeure, mais il ne se présente pas chez l'acheteur suivant la réception de la seconde mise en demeure pour constater la situation et les réparations.

[58] Aussi, bien que le Tribunal considère que la conjointe de l'acheteur aurait pu discuter du problème d'infiltration d'eau lors de sa conversation téléphonique avec le vendeur, cela ne suffit pas pour conclure à la faute de l'acheteur et à la conclusion qu'il

²⁹ C.c.Q., art. 2803 et 2804

³⁰ *Bell Canada c. Promutuel Lanaudière, société mutuelle d'assurances générales*, 2015 QCCQ 3730, par. 61 à 64.

³¹ Article 2804 C.c.Q.

³² Léo DUCHARME, *Précis de la preuve*, 6^e éd., Wilson & Lafleur Ltée, 2005, Montréal, no. 146, p. 62.

³³ Préc., note 11.

³⁴ Pièce D-2

ait fait de fausses représentations au vendeur par le silence de sa conjointe lors de leur conversation téléphonique.

[59] Par ailleurs, l'argument quant à la perte de quiétude du fait d'avoir reçu une mise en demeure de l'acheteur et d'avoir été poursuivi en justice par la suite n'est supporté d'aucune preuve.

[60] Conséquemment, faute de prouver par prépondérance le bienfondé de sa demande reconventionnelle, le Tribunal ne peut y faire droit³⁵.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[61] **ACCUEILLE** la demande du demandeur, Pierre Bergeron ;

[62] **CONDAMNE** le défendeur, Éric Simard, à payer au demandeur, Pierre Bergeron, 4 261,47 \$, avec intérêts au taux légal, ainsi que l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, à compter du 27 février 2021, date de la demeure ;

[63] **REJETTE** la demande reconventionnelle du défendeur, Éric Simard ;

[64] **CONDAMNE** le défendeur, Éric Simard, à payer au demandeur, Pierre Bergeron, 108 \$, à titre de frais de justice.

MELISSA DE PETRILLO, J.C.Q.

Date d'audience : 19 MAI 2026

³⁵ *Germano c. Morel*, 2024 QCCQ 1363.