

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre civile)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE BEDFORD

N° : 460-17-002335-164

DATE : 2 octobre 2026

L'HONORABLE CLAUDE DALLAIRE, J.C.S.

NELLY ZANETTI

Demanderesse

c.

DIANE CAOUETTE, personne physique faisant affaire sous la raison sociale **PARC CARROUSEL**¹

Défenderesse-demanderesse reconventionnelle,
Demanderesse en garantie

c.

DRUMMOND MOBILE QUEBEC INC.

Défenderesse en première garantie,
Demanderesse en deuxième garantie

c.

MAISON BELLEVUE INC.

Défenderesse en deuxième garantie

JUGEMENT

¹ La désignation dans l'entête est modifiée, par rapport à celle dans les procédures, car l'opposition à l'ancienne dénomination de Parc Carrousel est rejetée, dans ce jugement. Il fallait que le résultat se reflète, dans le jugement rendu, par souci de précision. Cependant, tout au long du jugement, lorsqu'il sera question de Parc, il faudra avoir en tête, que l'on parle de Diane Caouette, personne physique, faisant affaire sous la raison sociale de Parc Carrousel.

1. APERÇU

[1] Dans le cadre de l'action principale, nous devons disposer d'une demande en annulation de vente de maison modulaire, achetée par Madame Zanetti (ci-après « Zanetti »), de Parc Carrousel, en octobre 2014, ainsi que d'une demande subsidiaire en dommages de 151 801,49 \$, dont l'objet est de couvrir le coût des nombreux défauts affectant cette maison, selon l'expert de Zanetti.

[2] Parc Carrousel (ci-après « Parc ») se défend vigoureusement, au motif que le recours ne reposerait sur aucun fondement juridique valable, étant donc abusif, d'où sa demande reconventionnelle en dommages, tant pour abus de droit que pour manquements sérieux aux principes fondamentaux de la procédure civile (articles 51 et 342 C.p.c.).

[3] Mais puisqu'on ne peut être sûr de rien, à son tour, Parc appelle en garantie Drummond Mobile Inc. (ci-après « Drummond »), dans l'hypothèse où elle serait condamnée à indemniser Zanetti, ou que la vente à Zanetti soit annulée, demandant qu'en pareil cas, Drummond, son vendeur, l'indemnise à son tour, ou que la vente intervenue entre elles, soit aussi annulée.

[4] En plus de se défendre contre Parc, puisque Drummond a elle-même acquis la maison en litige, de Maison Bellevue, son fabricant, elle appelle donc cette dernière en deuxième garantie, en cas de condamnation sur la demande en première garantie.

[5] Afin de comprendre l'essence du litige, il y a lieu de savoir, que la maison modulaire en litige, a été acquise au départ par Parc, au coût de 82 667,03 \$, et qu'elle a été revendue à Zanetti au coût de 95 000 \$ plus taxes (102 778 \$), près d'un an et demi plus tard, et que du 26 octobre 2014 jusqu'à l'audition, donc pendant plus de 11 ans, Zanetti a continué de l'habiter, même après avoir clamé qu'elle était insalubre, impropre à l'habitation et que son expert lui ait trouvé de très nombreux vices et défauts en tous genres, au point de justifier encore l'annulation de la vente, ou qu'on l'indemnise, jusqu'à concurrence d'un montant une fois et demie supérieur au prix qu'elle a payé, et de près du double de celui, auquel Parc l'avait acquise de Drummond, un peu moins d'un an et demi auparavant.

[6] Le recours, intenté en juillet 2016, a été modifié à quelques reprises, mais la dernière modification de la fin avril 2023, a fait l'objet d'une opposition de Parc, lorsque le nom sous lequel il a été poursuivi, depuis 2016, a soudainement été substitué par celui de la seule propriétaire exploitant cette entreprise, Madame Diane Caouette (ci-après « Caouette »), qui est alors identifiée comme étant poursuivie en son nom personnel, mais comme faisant affaire sous la raison sociale de Parc Carrousel, bien que l'entité juridique originale poursuivie, ne soit plus la même, en 2023.

[7] En 2023, les conclusions du recours ont aussi été modifiées, par l'ajout de la conclusion subsidiaire, recherchant une condamnation en dommages de 151 801,49 \$, contre Caouette, faisant affaire sous la raison sociale de Parc Carrousel².

[8] Au cours des premières années du litige, Drummond poursuivait en garantie, non seulement Maison Bellevue, mais aussi son dirigeant, et d'autres sociétés, impliquées dans la fabrication et l'installation de la maison, sur le terrain de Parc, d'une façon ou d'une autre. Toutefois, en début d'audition, un désistement est survenu contre toutes ces autres personnes, de sorte qu'il ne reste qu'à décider si le recours en deuxième garantie, contre Maison Bellevue, est fondé, et ce, dans le contexte où un jugement par défaut sera rendu contre cette société inactive et insolvable, depuis des années³.

[9] Ce jugement se prononce sur la validité du changement de désignation du défendeur principal, sur la possible existence d'un dol, commis par Parc, en représentant à Zanetti que la maison convoitée était « *neuve* », alors que Parc en était le deuxième propriétaire, et que Drummond l'avait utilisée comme maison modèle, auparavant, et il se prononce, sur la validité de l'exclusion de garantie au bénéfice de Parc, par rapport à la garantie de qualité de la maison, contre les vices cachés, ainsi que sur la raisonnable de la demande d'annulation de la vente Zanetti-Parc, plus de 11 ans plus tard.

[10] Il se prononce aussi, sur l'application de la Loi sur la protection du consommateur, à ces diverses transactions de vente, en lien avec les garanties conventionnelles et légales, tout comme sur les caractéristiques des vices recensés par les experts, pour déterminer s'il s'agit de « *vices cachés* », au sens de l'article 1726 du Code civil.

[11] Enfin, il aborde aussi les formalités essentielles à la validité d'un recours en vices cachés, et notamment, sur la dénonciation des vices, dans un délai raisonnable, pour avoir le droit d'exiger réparation, si la clause d'exclusion de garantie n'est pas valable.

[12] Si la *LPC* ne s'applique pas à la vente intervenue entre Zanetti et Parc, la clause d'exclusion de garantie de qualité, entraînera un résultat très différent, sur l'ensemble des recours, car cette clause pourrait rendre le recours exercé contre Parc, irrecevable, sauf s'il y a eu dol.

[13] C'est donc en analysant la position des parties, que nous pourrions déterminer si le recours principal est abusif, et quelles sanctions devraient être prononcées, le cas échéant.

² Sur la base de P-1 modifiée, qui est une capture d'écran du Registre des entreprises, pour la société portant le numéro d'immatriculation 2275641373.

³ Interrogatoire au préalable de Ouellette, par Me Grandmont, page 15.

[14] Les faits jouant un rôle capital, dans l'appréciation du dol allégué et dans la mise en œuvre du recours en vices cachés, il convient d'exposer ceux qui sont essentiels à la compréhension du dénouement des présents recours).

2. CHRONOLOGIE

[15] Au moment où Zanetti décide d'acheter une maison modulaire, elle est retraitée du gouvernement fédéral, pour qui elle avait travaillé comme avocate, au sein de divers ministères, à faire des enquêtes en immigration, entre autres choses, depuis de nombreuses années.

[16] Si elle est née dans une famille, où le père connaissait la construction, ce n'est pas son domaine de spécialité, et il s'agit de son premier achat de maison modulaire, bien qu'elle ait déjà acheté d'autres types de biens, pour se loger.

[17] De 1994 à 2020, Parc était une société en nom collectif, dont Madame Caouette et son mari étaient les deux sociétaires. Cette société faisait affaire, sous la raison sociale de Parc Carrousel, selon le Registre des entreprises.

[18] Le mari de Caouette étant décédé au cours de l'instance, cette dernière devenue est l'unique personne à poursuivre les opérations de Parc, mais sous une autre forme juridique, soit personnellement, mais toujours sous la raison sociale de Parc Carrousel⁴.

[19] En 20 ans d'existence, au moment des faits donnant naissance au litige, Parc avait vendu huit maisons modulaires à des clients, en sus de ses activités habituelles de location de terrains pour maisons modulaires.

[20] Celle vendue à Zanetti, était la neuvième.

[21] Et cela ne compte pas la période pendant laquelle Caouette déclare avoir été en affaires, dans le même domaine, depuis 38 ans, lors de son témoignage à l'audition, ce qui laisse entendre, qu'elle aurait débuté ce genre d'activités, en 1987, avant d'immatriculer Parc, en 1994.

[22] La maison de Zanetti a été fabriquée, en 2013, et ce, par Maison Bellevue.

[23] Le 15 juillet 2013, Maison Bellevue l'a vendue à Drummond⁵, une entreprise spécialisée dans la vente de maisons préfabriquées, régie par la LPC, et qui est le distributeur officiel desdites maisons, et la maison a été livrée à ce moment, en bon état⁶.

⁴ Pièces P-1, P-1a et D-16.

⁵ Pièce P-6.

⁶ Drummond admet être régie par la LPC et sa représentante déclare que la maison était en bon état, lors de la livraison.

[24] Drummond l'a installée sur son site de vente de maisons, pour que les clients, désireux d'acquérir une maison modulaire, puissent la voir et en apprécier les caractéristiques particulières.

[25] Elle l'a « *habillée un peu* », car elle l'a reçue sur le gypse, et sans revêtement de plancher. Elle a fait faire les joints, donné une couche de peinture, et installé un plancher flottant, pour la rendre attrayante.

[26] Pendant une dizaine de mois, cette maison a donc servi de modèle, mais elle n'a jamais été habitée par quiconque, du temps où elle a appartenu à Drummond.

[27] Le 23 mai 2014, Drummond l'a vendue à Parc, au prix de 82 667,03 \$, et ce, avec la garantie du fabricant, Maison Bellevue⁷.

[28] La maison a été livrée à Parc, dans la première semaine de juin 2014.

[29] Caouette déclare l'avoir achetée, pour son propre usage, car son couple comptait y emménager.

[30] Mais le projet ne s'est pas concrétisé, à cause de l'état de santé précaire de son mari, à la suite d'un AVC, lequel s'est dégradé, au point que des modifications ont dû être apportées à la maison du couple, et que l'idée de devoir refaire toutes ces adaptations, dans une nouvelle maison, a été jugée déraisonnable. Le projet de déménagement est vite tombé aux oubliettes⁸.

[31] La maison, installée sur le terrain 70, par un transporteur dont les services ont été requis et payés par Drummond, est donc restée vacante, jusqu'à ce que Parc la revende à Zanetti.

[32] C'est en octobre 2014, que Zanetti est à la recherche d'un endroit, pour se loger, et qu'elle envisage d'acheter une maison modulaire, vu ses finances limitées.

[33] Connaissant déjà les maisons Drummond, à la suite d'une expérience, chez un ami, qui lui avait laissé une bonne impression, sur la qualité de ces maisons, lorsqu'une amie l'informe, qu'une maison est à vendre, au Parc Carrousel, et qu'elle lui vante le site, Zanetti s'y rend, avec cette amie, Madame Dupuy et ensemble, elles visitent la maison modulaire en litige.

⁷ PG-3.

⁸ Caouette déclare, que la pancarte « à vendre » a été mise quelques mois après la livraison de juin 2014, en août ou septembre, et Zanetti étant venue la visiter peu de temps après.

[34] Le 4 octobre, date de la première visite, Zanetti ne se sent pas bien. Elle participe peu à cette première visite faite « *au crépuscule* », d'une durée d'une demi-heure, laissant son amie faire les premières démarches à l'intérieur, avec Caouette⁹.

[35] Le lendemain, elle revient seule, et de jour, pour effectuer une visite plus importante des lieux.

[36] Le 13 octobre, elle revient une troisième fois, pour effectuer de nouveau, pour une « *courte visite* »¹⁰.

[37] Le même jour, afin de démontrer son sérieux, elle signe un bon de commande et dépose son acompte, après avoir posé des questions à Caouette, sur la garantie¹¹.

[38] Le contenu du bon de commande lui est expliqué, et son contenu révèle, que la maison n'a pas été fabriquée par Drummond, mais par Maison Bellevue, même si le nom de Drummond est riveté sur le revêtement extérieur de la maison, et que Zanetti déclare qu'elle croyait acheter une maison Drummond.

[39] Le bon de commande lui confirme aussi, que c'est Maison Bellevue, le fabricant de la maison, qui sera la seule à lui fournir une garantie conventionnelle, car une autre clause stipule clairement, que Parc n'en fournit aucune.

[40] En sus du contenu du bon de commande, ces informations ont été discutées verbalement entre Caouette et Zanetti, à plusieurs reprises, Zanetti ayant accepté cette exclusion de garantie, et sachant à qui s'adresser, en cas de problèmes avec la qualité de la maison.

[41] Caouette lui explique également, qu'elle ne fournit pas de garantie, car « *une maison modulaire ça bouge* », du fait d'être seulement déposée sur le terrain, sur des blocs de béton (plutôt que d'être rattachée au sol, par des sonotubes plantés en profondeur, pour contrôler les effets du gel)¹².

⁹ La durée est un fait énoncé par Caouette, mais que Zanetti n'a pas contredit, précisant en sus, qu'elle n'y a à peu près pas participé.

¹⁰ La durée est énoncée par Caouette.

¹¹ P-2. Témoignage de Caouette, qui déclare qu'elle avait « *mis ça clair* », lors de la deuxième visite, qu'elle ne construisait pas de maison, qu'elle ne faisait que louer des emplacements, donc qu'elle ne donnait pas de garantie, sur la construction de la maison, que c'est le fabricant, qui en donnait, et elle ajoute, que Zanetti ne lui a alors posé aucune question, sur ledit fabricant.

¹² Le contenu des parenthèses est du Tribunal, pour assurer une meilleure compréhension du propos. Cependant, Zanetti reconnaît s'être fait expliquer que la maison peut bouger, par Caouette, dans la preuve.

[42] Le 17 octobre 2014, après avoir finalisé les détails de son financement, Zanetti revient visiter une dernière fois la maison, et signe l'acte de vente, après les explications de Caouette, sur le « *cartable* », qu'elles ont parcouru ensemble, « *feuille par feuille* »¹³.

[43] Lors de toutes ses visites, Zanetti a eu l'occasion de visiter la maison, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur, elle s'est penchée, pour regarder sous la jupe recouvrant le dessous de la maison, sans toutefois s'y rendre, elle a pu observer la configuration du terrain, où a été installée cette maison, et sa seule interlocutrice, du côté du vendeur, a été Caouette.

[44] Au cours de ces visites, Zanetti a informé Caouette qu'elle cherchait une maison neuve, avec les garanties qui accompagnent ce type de maisons, elle lui a précisé que même si son père avait été dans la construction, elle n'a pas envie de rénover un immeuble, n'ayant pas d'argent pour s'embarquer dans des travaux, et qu'étant récemment retraitée, elle devait faire attention à ses finances.

[45] Les femmes ont discuté de garanties¹⁴.

[46] À trois reprises, Caouette lui a représenté, qu'avec la vente de la maison, venait un cahier décrivant les détails des garanties offertes par le fabricant, Maison Bellevue, garanties qu'elle a résumées comme étant de longue durée et complètes.

[47] Zanetti a plusieurs fois demandé à Caouette de consulter ce cahier, ou d'en obtenir une copie, avant de conclure la transaction, et elle reconnaît avoir été très insistante, sur ce sujet.

[48] Mais cela n'aurait pas porté fruit, selon elle. Ou bien Caouette était très occupée, elle n'avait pas assez de temps, pour passer à travers le cahier, avec elle, ou elle lui déclarait que d'autres personnes étaient intéressées par cette maison, qu'elles avaient pris rendez-vous, pour la visiter, que leur rencontre devait se terminer, pour qu'elle honore ces autres rendez-vous¹⁵.

¹³ P-3 ou D-5.

¹⁴ Caouette déclare que lors de la deuxième visite, elle avait le « *cartable* » de garanties avec elle, lors de la visite.

¹⁵ Précisons tout de suite, que Caouette déclare tout à fait le contraire, tel que nous en ferons état, plus loin, les deux ayant parcouru « *feuille par feuille* », l'entièreté du cahier, AVANT de signer l'acte de vente, ce qui fait du sens, vu la préoccupation de Zanetti, sur les garanties offertes par le fabricant, alors que Parc ne lui en offrait aucune, la formation d'avocate de Zanetti, qui ajoute lors du procès, que lorsqu'elle a consulté le cahier, une trentaine de jours après avoir « *donné le chèque* », que c'était « *à n'y rien comprendre* », et poussant même la note, à déclarer, que si elle avait pu y avoir accès, avant d'acheter, qu'elle invoquerait alors « *sa propre turpitude* ». Le paragraphe 8, de sa demande d'avril 2023, qui énonce qu'elle aurait droit au cartable « *seulement si elle achète* », rend plausible la version de Caouette, que lorsque Zanetti est arrivée avec le restant du financement requis, le 17 octobre 2014, elle a eu accès au cartable, étudié « *feuille par feuille* » AVANT de signer l'acte de vente et de remettre ledit chèque. Lorsqu'elle allègue ensuite, au paragraphe 9, que Caouette l'a rassurée qu'il y avait

[49] Mais le fait est, que Zanetti a accepté de signer le contrat de vente¹⁶, sans voir ce fameux cahier de garanties, si important pour elle, se fiant aux déclarations de Caouette, selon lesquelles il s'agissait d'une maison neuve, avec d'importantes garanties du fabricant, que personne ne l'avait habitée et qu'elle était de très bonne qualité.

[50] Caouette n'a pas raconté à Zanetti, l'historique de propriété de la maison, en lien avec le fait que Parc n'en était pas le premier propriétaire, Drummond l'ayant acquise de Maison Bellevue, avant de la lui revendre, et qu'elle aboutisse sur le terrain no 70 du Parc, en juin 2014, et qu'il s'agissait d'une maison construite, en 2013¹⁷.

[51] Mais trois fois plutôt qu'une, elle lui a représenté que la vente se ferait sans aucune garantie de sa part, puisqu'elle n'agissait que comme intermédiaire, et ne l'avait jamais habitée.

[52] Malgré son insatisfaction, de ne pas voir le cahier de garanties, Zanetti a accepté de se fier aux représentations rassurantes de Caouette, qui lui a représenté qu'il s'agissait d'une maison neuve, assortie de très bonnes garanties, distribuée par Drummond, ce qui a suffi à Zanetti, pour accepter de verser un acompte afin de réserver la maison, puis l'acquérir, quatre jours plus tard, après avoir organisé son financement, au moyen d'un prêt de 40 000 \$, obtenu de son amie Dupuy, et d'un prêt de 63 000 \$, obtenu de la Caisse populaire¹⁸, et en utilisant une partie de ses économies, pour acheter la maison au prix de 95 000 \$, plus taxes, donc pour 102 778 \$.

[53] Le 17 octobre, Zanetti signe deux contrats.

[54] Le premier est le contrat de vente de la maison modulaire¹⁹.

[55] Le deuxième est un bail, pour la location du terrain no 70, sur lequel la maison est déjà installée, terrain exploité par Parc, qui débutera le 1er novembre 2014 et se terminera le 30 juin 2015, au coût de 175 \$ par mois²⁰.

[56] En signant ce bail, Zanetti confirme « *connaître parfaitement les lieux loués, pour les avoir vus et visités, s'en déclare satisfait et reconnaît par les présentes qu'ils lui ont été livrés en bon état* »²¹.

d'excellentes garanties, mais qu'elle aurait refusé, ce dont se serait satisfait Zanetti, cette déclaration est illogique et incompatible avec sa formation d'avocate et l'expression de ses préoccupations bien légitimes, sur le contenu des seules garanties offertes.

¹⁶ P-3.

¹⁷ Caouette prétend ne pas avoir été mise au courant de cela, alors qu'Ouellette, représentante de Drummond, prétend que Caouette connaissait ce fait, ayant d'ailleurs vu la maison sur leur terrain et ayant pu la visiter, avant de l'acheter.

¹⁸ P-18 et P-19.

¹⁹ P-3.

²⁰ P-4.

²¹ P-3 et P-4.

[57] Ce bail indique que la maison, installée sur le lot loué, est une maison de marque Bellevue, de l'année **2014**, plutôt que 2013.

[58] En signant l'acte de vente, Zanetti confirme que les joints, la peinture, le plancher, la jupe et la mise à niveau sont vendus « *tel que vu* ».

[59] En signant l'acte de vente, Zanetti confirme avoir reçu « *copie des instructions et garanties et de la clé USB* », ainsi que le certificat de garantie **du fabricant**.

[60] Sur la feuille de contrôle préparée par Caouette, et signée par Zanetti, il est précisé que certains petits problèmes seront à régler : vinyle dans le pignon et cadre de porte croche, avec « *feuille en annexe* », et Zanetti signe comme quoi la maison lui est livrée en bon état et à sa satisfaction²².

[61] Dans cette documentation, il se trouve une lettre de Drummond, du 14 octobre 2014, qui confirme à Parc, que la maison lui a été vendue par elle, et qu'elle lui a été livrée en juin 2014, et qu'aucune balance de prix de vente n'est due par Parc.

[62] Zanetti sait donc que Parc n'est pas le premier propriétaire de la maison achetée, lors de la signature de l'acte de vente.

[63] Elle sait aussi qu'il s'agit d'une maison Bellevue, qui vante la qualité du produit, en écrivant que cette « *nouvelle maison est construite pour surpasser les standards de santé et celui (sic) du Code national du bâtiment.* », qu'il s'agit d'un « *excellent investissement sur un produit de qualité (...)* »²³.

[64] Tout comme elle sait, que la garantie du fabricant sur les modules, d'un an, que la garantie de 5 ans est calculée à partir du transfert de propriété « *au premier acheteur* », « *quelle que soit la relation contractuelle originale qui le lie au premier acheteur* » et que diverses composantes de la maison sont couvertes par des garanties manufacturières séparées.

[65] Lorsqu'elle prend possession de son cahier de garantie, Zanetti ne le consulte pas.

[66] Elle s'affaire plutôt aux préparatifs en vue de son déménagement, lequel a lieu, le 26 octobre 2014²⁴.

[67] Au cours des huit premiers jours, « *tout va bien* ». Mais dès les premiers jours de novembre 2014, « *une avalanche de problèmes surgissent (sic)* »²⁵.

²² P-3.

²³ P-3.

²⁴ P-11, page 50.

²⁵ P-11, page 50. P-11 est le premier rapport de son expert, qui déclare se fier sur les déclarations de sa cliente, par rapport aux vices observés, Zanetti lui ayant écrit la chronologie des faits observés, et quelques démarches effectuées par Drummond, en précisant quels défauts elle a observés, et surtout, quand elle les a constatés, pour la première fois, et ce qu'ils ont suscité comme impression, sur leur

[68] Parmi ceux-ci, il y a un « *ras (sic) de marée* », à la suite d'un refoulement de laveuse, « *une énorme fissure* » en plein centre de la maison, sous le plafond, au-dessus de la cuisinière, durant l'hiver 2014-2015, un calorifère, dans le salon a « *cogné* », le reste de ceux-ci étant devenus défectueux, au cours de l'hiver 2015-2016, qu'elle a noté que le plancher de la maison était « *glacial* », ce dont la vendeuse ne l'aurait pas avisée, et que la maison présentait un « *sérieux problème d'isolation au niveau de la gaine* ».

[69] Dès l'hiver 2014-2015, elle ne pouvait plus ouvrir la porte arrière, et en février 2015, elle a même dû ajuster le pen (sic) dormant de la porte avant, par un froid « *polaire* », car elle ne pouvait plus barrer cette porte. Elle a aussi observé de l'eau au pied des portes, au printemps 2015, le plancher flottant ayant même « *gonflé* », le même problème ayant persisté, à l'hiver 2016. Elle a aussi noté « *à la même période* », en référant au printemps 2015, qu'une armoire, au-dessus de la laveuse-sécheuse, « *se détachait du mur* » et qu'au printemps 2015, elle avait remarqué des « *boursoufflures dans le cadrage du bas des fenêtres* », ainsi que « *des fissures au toucher* », et que c'était « *carrément trempé* ».

[70] À l'été 2015, la « *brèche* » au-dessus du poêle, s'est « *refermée* » en laissant un certain « *décalage* », et à l'été 2015, il y a eu des problèmes avec le robinet du bain, « *mal vissé* » ayant requis une intervention dans le plancher, par Drummond, qu'il y avait un défaut de fabrication avec le robinet de la cuisine, que Drummond n'a pu réparer, un nouveau ayant dû être acheté par Zanetti, **tout cela ayant été dénoncé** à « *la vendeuse, le supposé distributeur et le supposé fabricant* », sa démarche étant demeurée vaine²⁶.

[71] Au cours de l'hiver 2015-2016, « *les mouvements structuraux n'ont fait que s'amplifier (sic)* », et elle a alors constaté « *une multiplication de fissures dans toutes les pièces* », et elle ne pouvait plus fermer la porte de la salle de bain, le mur de la deuxième chambre ayant « *arqué* », alors qu'au printemps 2016, la partie arrière de la maison « *s'est enfoncée d'au moins 5 pouces dans le sol* », le pilier arrière droit étant « *tellement incliné* » qu'elle avait peur qu'il passe sous la jupe de la maison. Tout comme elle a alors

importance, ce qu'elle a consigné dans un document transmis à l'expert, que ce dernier a joint à son expertise, document signé par Zanetti, le 11 juillet 2016. Outre la mise en demeure, datée du 7 mai 2015, transmise fin mai 2015, la plainte aux petites créances, et la plainte à la Régie du logement, toutes deux initiées au printemps 2015, lesquelles contiennent certains détails, mais peu nombreux, sur la constatation de vices, par Zanetti, ce n'est que dans la dénonciation officielle, datée du 25 mai 2016, qu'une description détaillée des défauts et des dates auxquelles ils ont été constatés, est transmise à Parc. Voir P-5 à P-7 et P-10, pour la séquence des plaintes, dénonciations et réponses échangées, de part d'autre, sur la dénonciation de vices, avant l'institution du recours. Zanetti n'a pas prouvé son allégation 17.2, selon laquelle elle dénonçait tout au fur et à mesure. Mais la preuve confirme que plusieurs ont été réglés, tel qu'elle le reconnaît au paragraphe 17.3 de sa demande remodifiée d'avril 2023.

²⁶ P-11 page 51.

constaté l'inclinaison du plancher, cela l'amenant à constamment remettre sa cuisinière au niveau, car le beurre « *flotte dans le coin de la poêle* »²⁷.

[72] Voilà la rétrospective faite par Zanetti à son expert, en juillet 2016, sur ce qu'elle a observé, entre novembre 2014 et le printemps 2016.

[73] Si nous revenons en 2014-2015, jusqu'à ce qu'elle poursuive Parc et Drummond, en juin 2015, il faut savoir, que Zanetti s'est adressée à Parc, qui l'a référée à Drummond, aux soins de Madame Ouellet, qui l'a parfois référée au représentant de Maison Bellevue, Monsieur Falci, et que tous ont collaboré au mieux, pour envoyer diverses personnes faire des travaux chez Zanetti, dans des délais très diligents, afin de régler les divers problèmes qu'elle leur a alors dénoncés, qui ne sont pas tous ceux qu'elle a colligés, en juillet 2016, lorsqu'elle a préparé son recours, devant la Cour supérieure.

[74] Drummond a même versé 300 \$ à Zanetti, pour qu'elle effectue elle-même diverses retouches aux joints et à la peinture, Zanetti ayant alors signé une quittance, en encaissant son chèque²⁸.

[75] Mais si nous demeurons au printemps 2015, deux choses contradictoires se produisent.

[76] Premièrement, Zanetti prétend être tellement insatisfaite de la qualité de la maison achetée, déclare-t-elle au procès, qu'au printemps 2015, sans se souvenir quand, précisément²⁹, elle décide de mettre en vente cette maison, par l'intermédiaire d'un courtier, au prix de 139 000 \$, en espérant pouvoir en tirer un profit de 44 000 \$, par rapport au prix payé par elle, en octobre 2014.

[77] Mais lorsqu'on l'informe, qu'elle doit remplir une « *déclaration du vendeur* », sur l'état de la maison, elle déclare que cela l'a fait renoncer au projet de revente de cette maison.

[78] Deuxièmement, c'est ensuite qu'elle se retourne vers Parc, Drummond et Maison Bellevue, et que curieusement, elle ne leur dénonce alors qu'un seul problème, malgré tous ceux constatés, qui l'auraient fait renoncer à signer une déclaration de vendeur, soit « *une infiltration d'eau* », que nous comprenons être reliée à une seule fenêtre, après avoir entendu toute la preuve.

[79] C'est donc à la fin mai 2015, qu'elle transmet une première mise en demeure à Parc, Drummond et Maison Bellevue, rédigée le 7 mai, dont l'objet indique « *infiltration d'eau* », au singulier, et qu'elle décrit le problème, dans le corps de la lettre, comme étant une « *infiltration d'eau sur ma propriété* », joignant des photos à cet effet, à sa mise en

²⁷ P-11, page 51.

²⁸ D-4. Zanetti ne divulgue pas ce fait, ni cette pièce, dans ses procédures et sa preuve.

²⁹ Caouette déclare que c'est en avril 2015, que Zanetti a annoncé la maison « à vendre ».

demeure, permettant en principe de constater l'infiltration, sur le bord d'une fenêtre, et non « **sur la propriété** », tel le sol, qui serait mal drainé, tel qu'elle prétend plus tard, qui a été le cas, au cours du litige³⁰.

[80] En leur transmettant cette mise en demeure à tous ces destinataires, Zanetti sait donc, d'une quelconque manière, que Drummond, tout comme Maison Bellevue, seraient imputables à divers égards, dans cette histoire, selon son choix de destinataires de l'époque, qu'elle révise ensuite, lorsqu'elle entreprend son recours, 14 mois plus tard, fin juillet 2016.

[81] Pour Maison Bellevue, Zanetti sait qu'elle est imputable de la garantie de qualité, car le contrat d'achat le stipule clairement. Mais pour Parc, le contrat, exclut cette garantie.

[82] Et en revenant à Parc, il y a lieu de préciser, qu'avant de lui envoyer cette mise en demeure conjointe, Zanetti a appelé Parc, en lien avec cette infiltration.

[83] Caouette est rapidement venue constater le problème, mais personne n'a rien vu, le jour où elle est venue, car il faisait soleil, et qu'aucune trace d'infiltration, boursoufflures, cernes ou humidité n'ayant alors été observée, sur le bord de cette fenêtre, Caouette ayant donc demandé à Zanetti de la rappeler, lorsque le problème se manifesterait une autre fois.

[84] Caouette n'a jamais été invitée, à venir constater ce problème, ayant donc reçu la mise en demeure, comme les autres.

[85] Et cette mise en demeure, P-5, transmise deux semaines plus tard que sa date de rédaction, a été déposée sans les photos jointes à cet envoi, ne l'ayant été, que plus tard, au cours du litige.

[86] Parc est la seule à y avoir répondu diligemment, en réitérant son intérêt à se rendre de nouveau sur les lieux, pour constater le phénomène, ce à quoi Zanetti a répondu, par le dépôt d'un premier recours aux petites créances, dirigé contre Parc et Drummond, le 15 juin 2015, dans lequel elle invoque avoir acheté « une maison modulaire neuve, que cette maison a eu « **des infiltrations d'eau** », et que « *la vendeuse ainsi que les*

³⁰ La pièce déposée à la cour, par Zanetti, P-5, n'inclut pas ces photos. D'ailleurs, la réponse de Parc, à cette mise en demeure, confirme qu'il n'y avait rien à constater d'autre, sur ces photos, qu'un cerne, ce qui explique sa demande de revenir observer le phénomène, car cela n'a pas été possible, lors de la visite effectuée au début de mai 2015, juste avant que la mise en demeure soit rédigée. Zanetti ne l'a jamais rappelée, mais plutôt mise en demeure, puis poursuivie, pour 15 000 \$, pour deux fenêtres qui auraient connu des infiltrations, et elle a refusé d'aller en médiation avec elle, Drummond, aussi poursuivie et Bellevue. Interrogatoire au préalable de Caouette, pages 34 à 39.

constructeurs refusent d'honorer la garantie de 5 ans », et leur réclamant solidairement, un montant de 15 000 \$, pour **ces** infiltrations³¹.

[87] Et quelques jours avant le dépôt de son recours civil, soit le 11 juin 2015, Zanetti avait aussi déposé une demande urgente contre Parc, devant la Régie du logement, afin de le forcer à signer un bail conforme au règlement adopté par la Régie, en alléguant que celui que Parc lui avait fait signer, le 17 octobre 2014, et qui expirait le 30 juin 2015, n'était pas conforme au format réglementaire prescrit.

[88] À cette occasion, elle identifie ainsi son défendeur Parc : Diane Caouette « *FASRS Parc Carrousel* ». Elle justifie aussi l'urgence de sa demande : « *car la vente de sa maison est suspendue à cause du Bail obligatoire que le locateur refuse de lui remettre* »³².

[89] Nous comprenons que la *suspension de la vente* à laquelle elle réfère, n'est probablement pas celle qui nous intéresse, mais plutôt celle qu'elle venait d'initier, pour revendre sa maison, au printemps 2015, démarche qu'elle explique avoir cessée, à cause de son obligation de signer la déclaration du vendeur, avec laquelle elle n'était pas à l'aise, vu la quantité et la nature de tous les problèmes dont elle déclare avoir pris connaissance, entre novembre 2014 et le printemps 2015, si l'on se fie au résumé qu'elle en a fait, le 11 juillet 2016, en écrivant à son expert, dans le cadre de la préparation de son recours, devant la Cour supérieure³³.

[90] Outre la défense déposée par Parc, le 23 juin 2015, dans le dossier des petites créances³⁴, dans laquelle elle expose sensiblement les mêmes motifs, que ceux soumis dans notre dossier, pour contrer le recours plus élaboré de Zanetti, en cour supérieure, rien de particulier ne se passe, entre les parties, par la suite.

³¹ Pièce D 2. Le gras et les lettres « s » indiquées comme étant supprimées, constituent une reconstitution effectuée par le Tribunal, pour faire état que les « s » dans le recours aux petites créances, ont été enlevés par Zanetti, qui manifestement, a modifié son angle d'attaque, que ce soit pour retirer Drummond du titre de constructeur, ce qu'elle déclare plusieurs fois comme ayant cru être le cas, ce qui laisse entendre, qu'elle a ajouté Maison Bellevue, à ce titre, sans toutefois préciser le rôle juridique de Drummond, pour justifier de la poursuivre en vertu de cette garantie, alors qu'elle n'a signé aucun contrat avec Drummond, et qui peut laisser entendre, qu'elle savait déjà que Drummond était le distributeur autorisé de Maison Bellevue, mais sans préciser en vertu de quelle règle de droit elle la poursuit.

³² D-10. FASRS signifiant faisant affaire sous la raison sociale de Parc Carrousel.

³³ Témoignage de Zanetti au procès, dont nous tirons la conclusion, que les vices, dénoncés le 25 mai 2016, étaient connus en bonne partie, depuis de nombreux mois, surtout lorsqu'elle déclare que sa démarche de revente aurait commencé en février 2015, et qu'elle n'aurait gardé absolument aucun des documents, étant donné qu'elle n'a pas eu de suites.

³⁴ D-3.

[91] Mais Zanetti déclare qu'en décembre 2015, elle a été mise au courant pour la première fois, que sa maison avait servi de « *modèle* », pendant presque un an, après que Drummond l'a acquise du fabricant³⁵.

[92] Au cours du mois de mai 2016, Zanetti mandate un expert, André Parent, de Bâtimex, qui lui livre un premier rapport³⁶.

[93] Elle s'en sert, pour transmettre à Parc son avis de dénonciation formel des nombreux vices, tous qualifiés de « *cachés* », peu importe leur nature, le 25 mai 2016³⁷.

[94] Dans cet avis de dénonciation, fondé sur les constats de son expert, notamment³⁸, il est question de présence d'eau, sous les deux portes d'accès à l'intérieur de la maison, de la nécessité de drainer le sol, lequel est pentu, et donne lieu à de l'accumulation d'eau, sous la maison, de l'installation déficiente de la maison, sur les blocs de béton, car ils auraient été placés sur du bois humide. Il est aussi question de décollement de très nombreuses plinthes décoratives, au bas des murs, d'un robinet qui « *ne cesse de s'écouler* », pour lequel la réparation, effectuée par Drummond, n'aurait pas été un succès, d'une contre-pente, pour un tuyau de laveuse, qui aurait occasionné un refoulement, dans la salle de bain, qualifié de « *raz-de-marée* », d'un manque d'eau chaude, lors d'une douche, à cause du gel de la tuyauterie mal isolée, d'un « *inconfort* », se faisant sentir en période froide, en raison « *des planchers glacials qui sont définitivement mal isolés* », d'un « *important interstice* », entre les murs du salon et de la cuisine, pour lequel elle a procédé à une ouverture, bien que les travaux aient été « *arrêtés* », pour permettre à Parc de venir constater la situation. Il est aussi question du fait, qu'elle a retenu les services d'un expert, qui a fait tous ces constats, sur l'installation déficiente de la maison, le problème de drainage du sol, les problèmes avec le revêtement de la maison, l'isolation de celle-ci, les infiltrations d'eau sous les portes et sur l'absence de pare-intempérie, aux cadrages des fenêtres³⁹.

[95] Vu l'ampleur des vices dénoncés, Zanetti offre de remettre la maison à Parc, moyennant le remboursement du prix de vente, plus les impenses, quantifiées à 8 185,14 \$⁴⁰.

³⁵ P-11, page 50.

³⁶ Pièce P-11.

³⁷ P-8.

³⁸ Sauf pour la froideur du plancher, car il écrit ne pas être allé visiter la maison en hiver. Voir P-11, page 7, malgré la photo prise par on ne sait trop qui, alors.

³⁹ Pièce P-8. Lors de l'audition, Zanetti a tenté d'introduire en preuve des photos et de témoigner sur la présence de moisissures, sur le plancher intérieur de sa maison, et des chaussures, mais des objections à ces éléments de preuve, ont été maintenues, puisqu'elle n'a pas la qualification pour établir que ce que l'on voyait, sur ces photos, étaient bien des moisissures. Voir Procès-verbal d'audience du 1^{er} décembre 2025, 14h35 et 15h59.

⁴⁰ Une galerie, un balcon, des rampes, une remise.

[96] Elle justifie sa position, par l'allégation, selon laquelle cette vente aurait été réalisée « *avec toutes les garanties légales applicables* », avec le fait que subséquemment à la vente, sans dire quand, elle aurait appris que la maison vendue, comme étant « *neuve* », avait en fait servi de modèle, chez Drummond, pendant plusieurs mois, et qu'elle avait été construite « *plus d'un an avant* » de l'acheter.

[97] Bien que la lettre soit transmise « *sous toutes réserves* », Zanetti la produit, pour démontrer qu'elle a exécuté l'obligation de dénonciation, que lui impose l'article 1739 C.c.Q.

[98] En réponse à cette dénonciation, Parc demande des précisions supplémentaires, à caractère technique, pour certains vices, tout comme il demande l'estimation des coûts envisagée, pour réparer toutes les déficiences dénoncées, « *afin de prendre une décision éclairée* »⁴¹.

[99] Bien que cette lettre soit transmise « *sous toutes réserves et sans préjudice* », Zanetti l'allègue au soutien de son recours, et personne ne s'oppose à sa production en preuve⁴².

[100] Zanetti refuse de répondre aux précisions demandées, ses avocats expliquant à Parc, que son obligation légale de 1739 C.c.Q. vient d'être exécutée, et ce, avec suffisamment de détails, pour que Parc décide si elle envoie son expert sur place, constater les problématiques dénoncées. Lorsque Parc envoie son expert, Zanetti refuse l'accès à sa maison à Caouette, au motif qu'elle n'était pas « *inspectrice* »⁴³.

[101] Elle réitère que Parc l'a « *clairement induit (sic) en erreur* », en lui représentant que la maison était neuve, alors que tel n'était pas le cas, et qu'il a « *délibérément caché des informations quant à la qualité du produit vendu* », alors qu'il savait que Zanetti recherchait « *une résidence permanente qu'elle pourrait habiter à l'année* », ce qui explique sa décision de demander l'annulation de la vente, pour motif de dol, ayant causé un vice de consentement⁴⁴.

[102] Le 8 juillet 2016, Zanetti dépose une deuxième demande à la Régie du logement, par laquelle elle recherche une diminution de 100 \$ par mois de loyer, en invoquant que le terrain est pentu et mal drainé et qu'il faut retravailler les assises, sur lesquelles la maison a été déposée, parce qu'elles sont endommagées⁴⁵.

⁴¹ P-9.

⁴² Pièce P-9.

⁴³ Témoignage de Caouette, qui ajoute, que Zanetti lui a fait un doigt d'honneur, ce jour-là, pendant que l'inspection avait lieu.

⁴⁴ Pièces P-10.

⁴⁵ P-7. Après la constatation de ce fait par son expert, Zanetti, au fait du problème allégué, n'a apporté aucun correctif à ces assises, depuis. Elle savait pourtant, et a reconnu ce fait, tous les 5 ans, il fallait

[103] Pourtant, son expert note dans son rapport contemporain, qu'il a noté la direction de la pente, sous la maison, lors de sa visite sur place, laquelle était donc visible⁴⁶.

[104] Des discussions ont lieu entre les parties, au cours desquelles Parc offre à Zanetti de reprendre la maison, ce que Zanetti refuse alors, car elle veut obtenir le remboursement entier des impenses, en sus du remboursement du montant investi pour acheter cette maison, même si elle l'a habitée pendant plus d'un an et demi⁴⁷.

[105] Les parties n'arrivant pas à s'entendre, Zanetti entreprend donc un recours devant notre Cour, à la fin de juillet 2016, contre Parc, en invoquant l'exécution de la garantie de qualité, ainsi que le dol de Caouette, en demandant que la transaction soit annulée, et qu'on lui remette son argent ainsi que le montant des dépenses⁴⁸.

[106] Parc ayant inséré une clause d'exclusion de garantie dans le contrat de vente, n'a pas d'autre choix que d'appeler Drummond en garantie, puisque cette dernière lui a vendu cette maison, avec une telle garantie.

[107] Drummond appelle ensuite Maison Bellevue, en deuxième garantie, comme fabricant et vendeur de cette maison, car s'il y a des vices cachés, au point où une annulation de vente est justifiée, elle veut parer le coup, si Parc obtient gain de cause contre elle.

[108] Au cours de l'instance, le mari de Caouette décède.

[109] Le 31 juillet 2020, cette dernière apporte des modifications à la structure corporative de Parc, puisqu'elle en est devenue l'unique personne physique, à faire affaire sous la raison sociale (f.a.s.r.s.) de Parc Carrousel, depuis le décès de son mari⁴⁹.

[110] Sans tout reprendre le fil du dossier judiciaire, ponctué de nombreuses démarches, et de report d'audition, précisons qu'en avril 2023, Zanetti a modifié son recours, et changé l'identité de son défendeur Parc, afin de le remplacer par Madame Caouette « *faisant affaire sous la raison sociale de Parc Carrousel* ».

revoir cet aspect de l'installation, puisque le sol bouge avec le gel et le dégel, ce qui provoque des mouvements sur la maison.

⁴⁶ P-11.

⁴⁷ Lors de son témoignage, Ouellette a déclaré, que Zanetti voulait obtenir 140 000 \$, avant de remettre la maison.

⁴⁸ Au paragraphe 22 de la Demande originale (ensuite devenu le paragraphe 17, plusieurs problèmes sont notés. Il est intéressant de noter, que la ou les infiltrations d'eau, qui ont servi de fondement à son recours de 2015, aux petites créances, et justifié un quantum de dommages de 15 000 \$, ne figurent ni à l'un ni à l'autre de ces paragraphes, et que le rapport de son expert, en 2016 (P-11), ne fait état que d'un problème de « *condensation* », et non d'infiltration d'eau, au niveau des fenêtres.

⁴⁹ P-1 modifiée.

[111] Zanetti a aussi ajouté une nouvelle réclamation, de 151 801,49 \$, pour acquitter les travaux correctifs devant être apportés à sa maison, selon le rapport modifié de son expert.

[112] Les experts se sont aussi entendus, pour préparer un rapport conjoint, dans lequel les points de concordance et leurs divergences d'opinion, sur les problématiques dénoncées, ont été consignés, et dont il est raisonnable de conclure, que de manière générale, la maison est correcte, même si elle peut déroger à certaines normes du Code du bâtiment⁵⁰.

[113] C'est sur cette toile de fond, que s'inscrivent maintenant les nombreuses questions en litige.

3. QUESTIONS EN LITIGE

[114] Les questions, auxquelles répond ce jugement, sans les traiter chacune séparément, vu l'impact de la réponse à certaines, sur plusieurs questions, sont les suivantes :

- 1) Le recours initial, dirigé contre Parc, peut-il être modifié, une fois rendu en avril 2023⁵¹, pour y retirer le nom de ce défendeur, et le remplacer par celui de Diane Caouette, faisant affaire sous la raison sociale de Parc Carrousel, maintenant que Caouette est l'unique propriétaire de cette entreprise, mais dont la forme n'est plus la même qu'auparavant, l'ancienne ayant été dissoute ?
- 2) La vente de la maison modulaire à Zanetti, par Parc, est-elle assujettie aux prescriptions de la *Loi sur la protection du consommateur* ? Si oui, quelles sont les conséquences de cette conclusion, sur l'effet de la clause d'exclusion de garantie, en lien avec la réclamation en dommages, pour vices cachés ?
- 3) Si la LPC ne s'applique pas, la clause d'exclusion de la garantie légale de qualité, incluse dans l'acte de vente entre Zanetti et Parc, a-t-elle été valablement consentie, et est-elle suffisante, pour faire rejeter le recours, fondé sur l'exécution de la garantie de qualité contre de tels vices cachés ?
- 4) Madame Caouette a-t-elle commis un dol, envers Zanetti, et induit cette dernière en erreur, sur le fait que la maison vendue était neuve, alors qu'elle a été construite en 2013, même si elle n'a jamais été habitée ?

⁵⁰ D-13. L'expert Vincent déclare à l'audience, que selon lui, la valeur totale des correctifs à apporter à la maison, est de l'ordre de 5 500 \$. La jurisprudence confirme d'ailleurs, qu'une simple non-conformité à une telle norme, s'il n'en résulte pas une gravité suffisante, au sens de l'article 1736 C.c.Q., ne constitue pas un motif suffisant pour gagner un recours de la nature de celui entrepris par Zanetti. *Grandmaître c. Lacombe*, 2016 QCCS 2216, par.148, 149.

⁵¹ Séquence 127.

- 5) Madame Caouette a-t-elle commis un dol, envers Zanetti, en lien avec les représentations sur les garanties offertes par le fabricant de la maison vendue ?
- 6) Le fait que la maison ait pu être utilisée comme maison modèle, par Drummond, avant d'être acquise par Parc Carrousel, était-il à la connaissance de Madame Caouette ? Si tel est le cas, cela suffit-il, pour conclure au dol, si ce renseignement n'a pas été divulgué ?
- 7) Après avoir habité la maison pendant plus de 11 ans, Zanetti a-t-elle le droit d'obtenir l'annulation de la vente, advenant qu'elle ait été victime d'un dol ?
- 8) Les déficiences, dénoncées par Zanetti, sont-elles toutes des vices cachés, au sens de l'article 1726 C.c.Q ?
- 9) Pour celles qui le sont, ont-elles été dénoncées dans un délai raisonnable, selon l'interprétation donnée à l'article 1739 C.c.Q ?
- 10) Le cas échéant, les montants réclamés par Zanetti, pour réparer les vices dénoncés, sont-ils raisonnables, en fonction du prix de vente auquel Parc a acquis cette maison de Drummond ?
- 11) Le recours de Zanetti est-il abusif ? Si oui, à quels types de dommages, Parc a-t-elle droit, et à quel montant ?
- 12) Zanetti a-t-elle commis des manquements importants aux principes fondamentaux du *Code de procédure civile*, pouvant être qualifiés, sous l'article 342 C.p.c., et justifiant l'octroi de dommages, au profit de Parc ?
- 13) Advenant une condamnation de Parc à des dommages, ou l'annulation de la vente entre ce dernier et Zanetti, le recours en garantie de Parc contre Drummond, est-il bien fondé ? Si oui, à quel montant de dommages Drummond peut-elle être tenue ?
- 14) Advenant une condamnation de Drummond, à la suite du sort de l'action principale de Zanetti et celui de l'action garantie de Parc Carrousel, le recours de Drummond, contre Maison Bellevue, est-il bien fondé ? Si oui, à quel montant de dommages Drummond a-t-elle droit, de la part de Maison Bellevue ?

[115] Voyons maintenant quelle est la position des parties sur ces nombreux sujets.

4. POSITION DES PARTIES

4.1. Position de la demanderesse

[116] Zanetti prétend avoir été induite en erreur par Caouette, à divers égards.

[117] En fait, elle l'accuse de l'avoir « *roulée dans la farine* ».

[118] Elle l'accuse premièrement de dol, par rapport à plusieurs éléments essentiels, l'ayant amenée à conclure à un état de fait non conforme à la réalité.

[119] Si elle avait connu tous les détails qui lui ont été cachés, selon elle, elle n'aurait pas acheté cette maison.

[120] Premièrement, « *la Caouette* », ou « *Ti-Coune Caouette* », comme elle l'appelle souvent, lui aurait déclaré que la maison était neuve, alors que tel n'était pas le cas.

[121] Tout d'abord, elle avait été construite, en 2013, alors que la vente a eu lieu, en octobre 2014.

[122] Ensuite, elle lui a caché qu'elle en était la deuxième propriétaire.

[123] Et puisque Drummond, le premier propriétaire, l'avait utilisée comme maison modèle, il aurait fallu qu'on lui divulgue ce fait.

[124] Voilà le résumé des divers faits, en lien avec les caractéristiques de la maison achetée, alors qu'elle recherchait une maison vraiment neuve.

[125] Zanetti reproche aussi à Caouette, qu'elle appelle « *la Elvis Gratton de Granby* », de lui avoir vanté l'ampleur des garanties « *venant avec* » la maison, qu'elle lui aurait présentées, comme étant de très longue durée, invoquant les chiffres de 10 et 15 ans, alors que tel n'était pas le cas, une fois qu'on regardait le contenu du cahier de garanties.

[126] Et alors qu'elle lui a demandé à plusieurs reprises, de lui montrer ce cahier, avant d'acheter, « *Ti-Coune Caouette* », tel qu'elle la désigne aussi, auprès de tiers, aurait manœuvré pour ne pas lui montrer ce cahier, en la remplissant de prétextes infondés, et en la rassurant faussement, en se vantant d'être la présidente de l'association des parcs de maisons modulaires au Québec, laissant ainsi entendre que son statut ne lui permettrait pas de se livrer à de fausses représentations, bien que ce soit précisément cela qu'elle aurait fait, selon Zanetti.

[127] L'effet de cette omission, et de ces fausses représentations, est qu'étant donné que Parc n'était pas le premier propriétaire de cette maison, et que c'était plutôt Drummond, le point de départ du calcul de l'effet des diverses garanties conventionnelles du fabricant, avait déjà commencé à courir, lui faisant perdre un peu plus d'un an et demi de garantie, de sorte que certaines étaient déjà périmées, et d'autres, bien entamées.

[128] Sa protection n'était pas celle à laquelle elle s'attendait.

[129] Si elle avait su cela, elle n'aurait pas acheté, ou du moins, pas à ce prix.

[130] Dans un autre registre, Zanetti prétend que sa maison est affectée de nombreux vices cachés, pour lesquels la clause d'exclusion de la garantie de qualité, dans l'acte de

vente intervenu avec Parc, ne lui est pas opposable, car cette transaction est assujettie aux prescriptions de la *Loi sur la protection du consommateur*, d'ordre public, qui ne permettent pas à un commerçant d'exclure la garantie à laquelle il est tenu, dans le cadre d'un contrat signé avec un consommateur, Zanetti étant définitivement un consommateur, et Parc étant un commerçant, au sens de cette Loi, puisqu'il vend assez souvent de maisons, dans le cadre de ses activités.

[131] Parc étant un commerçant, au sens de la *LPC*, Zanetti prétend qu'elle bénéficie de la présomption de connaissance des vices, opposable à Parc, le vendeur, et que cela facilite son fardeau de preuve, en le transférant sur les épaules de Parc, à qui il revenait de démontrer, qu'elle ignorait tout de ces vices, ce qu'elle n'a pas réussi à faire.

[132] De plus, si la clause d'exclusion est valide, Zanetti plaide qu'elle n'a aucun impact, sur le fondement de son recours, qui repose sur le dol, une telle clause ne générant d'effets, le cas échéant, que sur la portion du recours, fondée sur cette garantie de qualité, et donc, sur la réclamation pour vices cachés, qui est différente de la demande d'annulation de vente, pour motif de dol, à cause d'une erreur sur l'objet de la vente, ayant vicié le consentement de Zanetti.

[133] Pour répondre à la demande reconventionnelle de Parc, Zanetti prétend avoir agi en tout temps de bonne foi, dans le cadre du recours entrepris contre Parc, et que ce dernier n'a pas démontré en quoi ce recours est abusif, ou contraire aux principes fondamentaux du Code de procédure civile.

[134] En ce qui a trait à sa demande de modification de procédures d'avril 2023, pour ce qui est de l'ajout de la demande subsidiaire, Zanetti plaide, que le choix de recours revient toujours à l'acheteur, et qu'elle avait le droit de modifier l'angle de son recours, pour l'adapter en fonction de l'évolution du dossier.

[135] Rien, dans ces modifications, ne respecterait pas les conditions de l'article 206 *C.p.c.*, notamment, pour ce qui est de la modification apportée à la désignation du bon défendeur, laquelle doit se faire en identifiant la personne qui fait affaire sous une raison sociale, en mettant le nom de cette raison sociale.

[136] Cette désignation serait plus précise que la précédente, et tant Parc que Caouette savent depuis le début du litige, qui Zanetti poursuit.

[137] Voyons maintenant les arguments de Parc et de Diane Caouette.

4.2. Position de Parc Carrousel et Diane Caouette

[138] D'entrée de jeu, Diane Caouette s'oppose au fait d'être désignée comme nouvelle défenderesse, dans le cadre de l'instance, près de 7 ans après l'institution d'un litige qui

a visé une autre entité juridique que celle sous laquelle elle fait présentement affaire, depuis le décès de son mari.

[139] Caouette prétend n'avoir aucun lien de droit personnel avec Zanetti, tous les faits en litige mettant en cause Parc, qu'elle dirige, le contrat n'ayant pas été signé par elle, mais par cette raison sociale, derrière laquelle existait une société réelle, dissoute depuis.

[140] Sur le fond, Parc et Caouette demandent le rejet pur et simple de la demande intentée contre l'une ou l'autre, au motif que Zanetti n'aurait aucun fondement valable, pour intenter ce recours, qui est devenu un monstre procédural, sans aucune raison valable.

[141] Ils accusent Zanetti, qui s'est souvent prévalu de son titre d'avocate pour les intimider⁵², d'avoir toujours su, qu'une clause d'exclusion de la garantie de qualité avait été incluse au contrat de vente, et que l'effet de celle-ci, faisant en sorte, que le seul défendeur à qui elle pouvait s'en prendre, pour des vices cachés, et alléguant cette garantie de qualité, était le fabricant, Maison Bellevue, point barre.

[142] Et à supposer que les défauts dénoncés dans les multiples versions contenues dans les divers documents qu'elle a signés, soient véritablement des vices cachés, ce qu'ils contestent vigoureusement, pour la très grande majorité, et à supposer que ceux qui le sont, aient été dénoncés en temps utile, ce qui ne serait pas le cas, hormis l'infiltration d'eau à la fenêtre, dénoncée dans sa demande aux petites créances, en juin 2015, qui n'est cependant pas un vice caché, rien de tout cela ne justifie sa demande d'annulation de vente ni une condamnation à verser plus de 150 000 \$, surtout que Parc a déjà offert à Zanetti de reprendre l'immeuble, et à lui rembourser le prix payé, ce qu'elle a refusé sans motif valable, abusant ainsi de son droit d'ester en justice, et ayant violé les principes fondamentaux de la procédure civile, en ne respectant pas le principe de proportionnalité, dans un tel contexte, où seul un montant d'impenses, de moins de 10 000 \$, était véritablement en litige, et alors que son entêtement a fait dépenser plus

⁵² Caouette déclare à l'audition, que Zanetti lui a dit « *je suis avocate, je vais vous planter à la Régie du logement, vous n'avez pas fini avec moi* » et une autre fois « *check tes claques* ». Elle ajoute, qu'elle a essayé à plusieurs reprises, d'aider Zanetti, mais qu'elle refusait de signer les constats factuels, qu'elles avaient toutes deux effectués, sur place, pour confirmer la nature de ses doléances, qu'il était impossible de discuter avec elle, pour trouver des solutions, car elle était toujours en mode « *confrontation* », et que sa manière de procéder, était « *d'humilier et de ridiculiser* », comme lorsqu'elle lui a dit qu'elle « *était allée à l'Université de Granby* », que c'était « *une tabarnak* » et que son mari était « *parti en enfer* », jusque dans les toilettes du palais de justice, en faisant référence au décès de ce dernier, survenu pendant l'instance. Ouellet confirme que Zanetti n'était jamais en mode solution. Elle déclare aussi, lors de l'audience, que Zanetti « *bitchait* » constamment sur Caouette, la qualifiant notamment de « *pas intelligente* ». Elle traitait aussi Falci, le propriétaire de Maison Bellevue, qu'Ouellet lui a envoyé, pour régler des choses qui n'étaient même pas sur la garantie, « *de sale race de Sicilien* ».

de 70 000 \$ à Parc, qui a dû se défendre et répliquer, en sus de devoir appeler Drummond en garantie⁵³.

[143] C'est pourquoi, en plus de demander le rejet du recours, en défense, Parc présente une demande reconventionnelle en déclaration d'abus, à la suite de laquelle elle souhaiterait obtenir 20 000 \$, pour rembourser certains des honoraires extrajudiciaires qu'elle a dû dépenser, pour suivre le train, que Zanetti a mis en marche.

[144] Parc demande aussi 7 500 \$ de dommages, pour troubles, ennuis, inconvénients, stress et perte de temps, après que Zanetti se soit acharnée sur la représentante Caouette, de toutes les manières possibles et inimaginables, dans le but unique de lui nuire, de l'intimider, allant même jusqu'à l'extorquer, en la menaçant de procédures criminelles, si elle ne lui donnait pas satisfaction, et en la diffamant et l'humiliant à répétition, depuis 2014.

[145] Ayant elle-même acheté la maison de Drummond, elle n'avait d'autre choix, que de se retourner contre cette dernière, par une demande en garantie, afin d'être tenue indemne, advenant le prononcé d'une quelconque condamnation, contre elle, ou l'annulation de la vente.

[146] Sur la partie de la demande, fondée sur le dol, Parc nie en avoir commis un quelconque, qui aurait pu vicier le consentement de Zanetti, afin de l'amener à acheter un bien ne correspondant pas à ce qu'elle recherchait.

[147] Elle n'a fait ni fausses représentations ni omis de révéler des éléments essentiels à l'obtention du consentement de Zanetti, en lui déclarant que la maison était neuve, car de son point de vue, elle l'était tout à fait, personne ne l'ayant jamais habitée, et donc, n'avait eu d'occasion de la dégrader, tout comme elle ne datait pas de plusieurs années. Bref, il ne s'agissait pas d'une maison usagée.

[148] Caouette prétend aussi, qu'elle ne connaissait pas l'usage que Drummond en avait fait, à titre de « *maison modèle* » ni pendant combien de temps, elle l'aurait utilisée à cette fin, avant qu'elle-même ne l'achète.

[149] Zanetti n'aurait d'ailleurs pas réussi à démontrer, que son argument de dol, fondé sur le fait que la maison n'était pas assez neuve pour elle, aurait eu une importance aussi déterminante sur son consentement, que celle plaidée en rétrospectivement, pour acheter cette maison, qu'elle trouvait vraiment à son goût.

[150] En effet, après avoir appris que la maison avait servi de modèle, ce qu'elle n'aurait soi-disant su, qu'en décembre 2015, ce qui serait surprenant, vu le nombre d'interactions

⁵³ D-15, confirme que 77 815,05 \$ ont été facturés dans le cadre de ce litige, et que 64 913,73 \$ avaient déjà été payés, au moment de l'audition, d'une durée de 4 jours. *O'Farrell c. Gauvin*, 2004 CanLII 40417.

entre elle et Madame Ouellet, de Drummond, dans le cadre des diverses réparations mineures que cette dernière a fait effectuer, à partir de novembre 2014⁵⁴, Zanetti ne s'est aucunement manifestée, avant la fin de mai 2016, lorsqu'elle s'est finalement décidée à transmettre son avis de dénonciation de vices cachés, cet argument apparaissant pour la première fois dans le discours de Zanetti, soit dans la lettre de son avocat, cinq mois plus tard, après avoir découvert un élément si crucial, qu'il aurait changé toute la donne, sur son consentement.

[151] L'ensemble des démarches et les diverses versions de Zanetti, seraient non crédibles, et nous ne devrions pas annuler la vente, pour ce motif, qui ne satisfait pas le fardeau requis, pour conclure à un dol.

[152] Si le Tribunal conclut que la maison n'était pas parfaitement neuve, Parc plaide alors, qu'il ne s'agit que d'une inexactitude dans ses représentations, laquelle ne suffit pas pour conclure à un dol, et annuler la vente, pour ce seul motif, puisque le seul fait d'énoncer un fait inexact, lorsqu'il n'est pas déterminant, en réalité, ne suffit pas.

[153] Pour contrer les doléances de Zanetti, sur la thématique portant sur les garanties avantageuses, venant avec la maison, Parc plaide le même argument, c'est-à-dire, que l'effet n'est pas suffisamment significatif, pour conclure à un dol et annuler la vente, et que les garanties existent toujours, pour la plupart, le seul problème étant que le fabricant est insolvable, ce qui n'est pas imputable à Parc.

[154] Encore une fois, en effet, lorsque Zanetti a obtenu le fameux cahier de garanties, le 17 octobre 2014, jour de la vente, elle n'a même pas regardé son contenu. Elle reconnaît avoir pris de longues semaines, avant de le faire, prétextant devoir prioriser les démarches, en vue de son déménagement.

[155] De plus, elle n'a pas critiqué ce qu'elle a découvert, après avoir consulté ledit cahier ou la clé USB, lorsqu'elle a transmis sa mise en demeure officielle dénonçant les vices, le 25 mai 2016, un an et demi plus tard.

[156] Ce n'est que lorsqu'elle a entrepris son recours, un an et trois quarts après avoir acheté cette maison, et rencontré tous ces problèmes, sans jamais invoquer un quelconque problème, avec la durée partiellement expirée d'une partie des garanties conventionnelles du fabricant, que cette thèse de dol, fondée sur la durée réduite des garanties, a vu le jour.

⁵⁴ Interrogatoire au préalable de Ouellette, pages 26 à 30. Zanetti l'a appelée entre 6 et 7 fois, pour se plaindre de tout, et a utilisé 75% du temps au cours de ces conversations, pour « déblatérer » contre Caouette, principalement, et contre les employés que Drummond ou Maison Bellevue avaient envoyés chez elle, pour tenter de régler les problèmes alors dénoncés (un problème de gel, de plinthes, de robinet de salle de bain, de fissure/joint, brisé au cours du transport).

[157] Si ces garanties avaient été aussi importantes qu'elle le prétend, aujourd'hui, pour consentir à la vente, son comportement, n'a pas été celui d'une personne raisonnable, aussi instruite qu'elle en droit, car elle aurait dénoncé ce dol, dès qu'elle a découvert le pot aux roses, de la même manière que pour la soi-disant découverte, que Parc n'était pas le premier propriétaire de la maison achetée, qui n'est pas assez neuve à son goût.

[158] En ce qui concerne le fondement du recours, reposant sur la garantie de qualité du bien, Parc plaide qu'il était évident, dès le départ, que Zanetti n'avait aucune chance raisonnable d'obtenir une quelconque indemnisation de sa part, vu la clause d'exclusion de cette garantie, à laquelle elle a consenti, en signant à la fois le bon de commande et le contrat de vente.

[159] Zanetti étant avocate, elle a même reconnu, au cours de ses divers interrogatoires, qu'elle avait bien compris les limites du contrat qu'elle a signé avec Parc, et que la seule garantie qui venait avec son achat, était celle offerte par le fabricant, Maison Bellevue.

[160] Ce n'est pas parce que ce fabricant est insolvable, que cela autorisait Zanetti à changer ainsi de débiteur, pour faire naître une nouvelle obligation dont Parc serait dorénavant imputable, après avoir découvert la série de déficiences, qu'elle tente de faire entrer dans la définition de vices cachés.

[161] Dans l'hypothèse où le Tribunal arrive à la conclusion que cette exclusion de garantie n'est pas opposable à Zanetti, du fait que la *LPC* s'appliquerait, ce que nie Parc, ce dernier plaide, que les défauts pour lesquels il est poursuivi, n'entrent pas dans la définition de vices cachés, puisque certains, s'ils en font partie, n'étaient pas cachés, mais visibles, tels que la pente du terrain⁵⁵, et que pour les autres, ils n'ont pas le caractère de gravité requis⁵⁶.

[162] Même si certains se qualifient, le total des montants requis, pour les corriger, ne justifierait pas une annulation ni une réduction substantielle du prix de vente, et encore moins l'annulation de celle-ci, tout comme une réclamation en dommages, de près d'une fois et demie la valeur de la transaction intervenue entre Drummond et Parc, puisque

⁵⁵ Dans son expertise, Bâtimex écrit, qu'une grosse partie du problème de structure, vient « *d'en dessous* », et le relie au sol pentu, tout comme aux blocs de béton, posés sur des contreplaqués qu'il a tenté de qualifier d'inadéquats, devant la Cour, au sens qu'ils n'auraient pas été en bois traité, et une objection a été maintenue, sur sa qualité d'expert, aux fins de déterminer si le bois était ou non du bois traité, vu la preuve. Il a aussi prétendu, qu'il y avait un problème de « terrain inondé », en précisant que la cause était la provenance de l'eau de la montagne, se déversant du chemin vers le terrain no 70, dont la pente était descendante, en direction du dessous de la maison, ce qu'il a vu en se présentant sur les lieux. Une autre objection a été maintenue, pour la portion causale du problème de « drainage » l'expert n'ayant pas été reconnu comme étant compétent en cette matière ni autorisé à rendre un témoignage de cette matière.

⁵⁶ *Senécal c. Poirier*, 2015 QCCS 3818, par.82 à 88.

c'est en fonction de cette transaction, que le caractère raisonnable de la demande de Zanetti, doit être évalué⁵⁷.

[163] Ce dont Zanetti se plaint serait loin d'avoir rendu sa maison modulaire impropre à l'usage auquel elle était destinée, soit d'offrir un toit à Zanetti, ce qu'elle a eu en tout temps, depuis octobre 2014.

[164] Enfin, la réclamation de Zanetti ne tiendrait aucunement compte de la dépréciation de la maison ni de l'augmentation de sa valeur, advenant que les travaux correctifs demandés, soient jugés raisonnables.

[165] Parc nous met en garde, par rapport à l'expertise d'André Parent, retenu par Zanetti, qui a plusieurs fois été qualifié d'alarmiste et de peu crédible, dans d'autres dossiers; on nous invite à écarter son expertise initiale et son complément, et à préférer le rapport de l'expert commun Vincent, retenu par Parc et Drummond, ainsi qu'à apprécier la valeur des expertises Parent, à la lumière de l'expertise finale, dans laquelle les deux experts ont convenu de certaines déficiences, tout en énonçant leurs raisons, pour celles sur lesquelles ils sont d'avis contraire, et à retenir la position de l'expert Vincent, si tant est que le Tribunal juge qu'il y a matière à condamnation, contre Parc, ce qui est expressément nié.

[166] Parc n'étant pas assujetti à la *Loi sur la protection du consommateur*, car il n'exerce pas des activités habituelles de vente de maisons modulaires, la réclamation en dommages-intérêts punitifs, dont le fondement ne repose pas sur cette *Loi*, devrait donc être rejetée.

[167] Pour ce qui est de sa demande reconventionnelle, Caouette, représentante de Parc, se plaint d'avoir été harcelée sans raisons valables pendant onze ans, par Zanetti, qui a tiré dans toutes les directions, en déposant de nombreuses plaintes contre Parc, dans l'unique but de lui nuire et d'exercer une pression sur elle, afin d'obtenir un dénouement 100 % à sa satisfaction.

[168] Pour compenser cet acharnement, et le fait que Zanetti a abusé de ses droits, tout comme manqué au principe de proportionnalité, en refusant l'offre de Parc de reprendre la maison, dès le début du litige, le montant de 20 000 \$, à titre de frais d'avocat, alors que le total de ses factures monte à plus de 70 000 \$, serait très raisonnable, eu égard à la preuve⁵⁸, tout comme le montant de 7 500 \$, pour les troubles, ennuis, inconvénients et les nombreuses pertes de temps, passées à se préparer pour répondre à toutes ces démarches, plaintes et procédures abusives.

⁵⁷ *O'Farrell c. Gauvin*, 2004 CanLII 40417, par. 73.

⁵⁸ Procès-verbal d'audience du 3 décembre 2025, 9h47.

[169] Parc considère que le refus de Zanetti, de remettre la maison, que Parc était prête à reprendre, est abusif, car elle lui a offert exactement ce qu'elle souhaitait, hormis certains dommages.

[170] L'usage disproportionné des procédures judiciaires, qu'a fait Zanetti, et sa mauvaise foi évidente, ont contribué directement à complexifier un débat, qui n'aurait pas dû voir le jour, en Cour supérieure.

[171] Le fait de persister à demander l'annulation de la transaction, après avoir habité sa maison, supposément invivable, depuis les onze dernières années, ferait la démonstration du caractère déraisonnable et non crédible de cette demande, le comportement judiciaire de Zanetti, ayant d'ailleurs déjà fait l'objet de critiques acerbes, par un juge de la Cour du Québec, lorsqu'il a disposé d'un autre recours, dans lequel elle était impliquée, en lien avec la vente d'un condominium.

[172] Ce sont ces motifs, qui fondent la demande reconventionnelle de Parc, fondée sur les articles 51 et 342 du *Code de procédure civile*.

4.3. Position de Drummond

[173] Drummond appuie en substance la position de Parc.

[174] Et cela est logique, car si Parc s'en sort indemne, Drummond sera aussi exonérée.

[175] Si elle devait prendre la balle au bond, advenant une condamnation de Parc, Drummond a tout intérêt à renchérir sur les critères requis, pour conclure à un dol, et à mettre l'emphase sur le fait qu'ils sont lourds, tout comme à couvrir les divers angles en défense, pour contrer une réclamation en vices cachés, tout particulièrement, puisque c'est à ce chapitre que la réclamation est considérée comme astronomique et déraisonnable, eu égard à l'état de la jurisprudence, sur le sujet.

[176] C'est d'ailleurs Drummond, qui circonscrit le point de départ de l'analyse de la réclamation en dommages de Zanetti, à la vente intervenue entre Drummond et Parc, avec le prix de vente de cette transaction, plutôt que de le faire, en étudiant la situation, à partir du prix de la vente intervenue entre Zanetti et Parc.

[177] Voilà pourquoi elle en ajoute, sur le caractère déraisonnable des diverses demandes de Zanetti, onze ans après le fait.

[178] Si nous concluons que la vente est assujettie à la *LPC*, ce qu'elle plaide ne pas être le cas, pour la transaction entre Zanetti et Parc, Drummond ne nie pas être un commerçant, au sens de la *LPC*, pour les fins de notre étude de la transaction intervenue entre elle et Parc.

[179] C'est en ayant tous ces arguments en tête, que nous pouvons disposer des questions en litige.

5. ANALYSE ET DÉCISION

5.1. Constats préliminaires

[180] Avant d'entrer dans le vif du débat soulevé par les faits particuliers de ce litige, il nous paraît nécessaire de faire le point, sur ce qui n'est pas en litige, en lien avec la réclamation fondée sur la garantie de qualité de la maison modulaire, et donc en lien, avec la portion du recours, qui allègue de nombreux vices cachés, étant donné que les parties ont fourni une abondante jurisprudence, dans laquelle il est question de maisons ayant été construites des dizaines d'années avant la transaction de vente, remise en cause, lesquelles avaient été habitées par divers propriétaires, qui avaient eu l'opportunité d'en connaître les caractéristiques, anciens ou nouveaux propriétaires, qui avaient fait appel à des inspecteurs en bâtiment, dont les rapports, sonnant des cloches, ont été ignorés, situations qui ont donné lieu à des recours en vices cachés.

[181] D'une part, il était question de biens immeubles, dans ces décisions, alors que la maison en litige, dans notre dossier, est un bien meuble, car elle n'est pas rattachée au sol de manière particulière, autrement qu'en ayant été déposée sur le terrain d'une autre personne que sa propriétaire, qui a accepté qu'elle repose sur des blocs de béton, déposés **sur** le sol, plutôt que **dans** le sol, au moyen de structures quelconques, enfoncées dans le sol, pour atteindre une profondeur ne l'assujettissant pas aux mouvements occasionnés par le gel et le dégel, ou du moins⁵⁹.

[182] Si certains principes pertinents ressortent de la jurisprudence soumise, les divers contextes, dans lesquels les juges ont procédé à leur analyse, ont été peu utiles, étant donné que la nôtre porte sur une transaction mobilière, de vente d'une maison « *modulaire* », qui n'a pas été construite plusieurs années avant la vente, mais l'année précédant celle-ci, et surtout, que personne ne l'a habitée, contrairement à la jurisprudence citée, aucun cas similaire n'ayant été présenté.

[183] Même si des gens ont pu visiter la maison en litige, pendant la période durant laquelle elle a été sur le terrain de Drummond, tel que l'a d'ailleurs fait Zanetti, avant d'acheter, après que la maison ait été transférée sur le terrain 70, appartenant à Parc, nous voyons difficilement comment de telles visites ont pu avoir un impact sur la structure de la maison, ou sur certaines de ses caractéristiques fondamentales, au point d'avoir un impact significatif sur son caractère relativement neuf, sans oublier que Zanetti l'a achetée « *telle que vue* », ainsi que sans garantie.

[184] Ainsi, l'obligation de prudence, imposée à l'acheteur d'une maison centenaire, ou d'une maison usagée⁶⁰, qui lui impose de se faire assister par un inspecteur, pour vérifier

⁵⁹ *Camping de l'été 2005, s.e.n.c. c. Gauvin*, 2010 QCCS 5300.

⁶⁰ *Leroux c. Gravano*, 2016 QCCA 79.

l'état de l'immeuble convoité, ne peut être de la même ampleur, lorsqu'il est question de l'achat d'une maison modulaire construite l'année précédant la vente.

[185] Dans un autre ordre d'idée, le bien étant un meuble, la transaction étant intervenue entre une personne physique, pour ses besoins personnels, et une société en nom collectif, faisant affaire sous une raison sociale, le réflexe de Zanetti, de soulever le drapeau rouge de la *LPC*, et d'argumenter que Parc était peut-être un « *commerçant* », au sens de cette Loi, était loin d'être dépourvu de tout intérêt.

[186] La preuve en est faite, car le Tribunal a dû réfléchir, sur le sujet, avant d'en arriver à une conclusion, sur l'applicabilité de cette Loi d'ordre public, notamment, par rapport à l'application de la clause d'exclusion de la garantie de la qualité, incluse dans le contrat.

[187] Zanetti avait le droit de soulever cette question, et de demander que le Tribunal qualifie la nature du contrat qu'elle cherche à faire annuler, à savoir, s'il en est un de consommation, ou d'un autre ordre, que nous qualifierions de « *régulier ou standard* », pour les fins de cette mise en bouche, qui donne aussi le ton, sur la conclusion à laquelle nous arrivons, sur le caractère abusif allégué, du recours intenté par Zanetti.

[188] L'effet déterminant de cette qualification de Parc, sur l'applicabilité de la *LPC*, sur le dénouement du litige, pour l'ensemble des parties qui ont été appelées à en faire partie, constitue une question pertinente, intéressante, et dont le sort est loin d'être aussi évident que ne le plaident les opposants au recours de Zanetti.

[189] Il faut donc comprendre, que si la *LPC* ne s'applique pas, c'est alors le contrat qui guide notre analyse, sous réserve des articles du *Code civil du Québec* qui sont eux-mêmes d'ordre public, ainsi que les articles sur le dol, l'annulation des contrats, et les règles particulières au recours en vices cachés, de sorte que la conclusion, sur l'applicabilité ou non de la *LPC*, à la transaction litigieuse, vient complètement changer la donne, par rapport au succès du recours entrepris par Zanetti, du moins, en lien avec la réclamation pour le coût total des réparations de tels vices, s'ils se qualifient.

[190] Voilà pourquoi il faut disposer de la première question, après avoir tranché l'opposition de Parc aux modifications survenues en 2023, sur l'identité du premier défendeur, à savoir si le recours doit se poursuivre et se clore, en ayant Parc Carrousel comme défendeur, ou avec Diane Caouette, faisant affaire sous la raison sociale de Parc Carrousel, dans le cadre d'un nouveau numéro d'immatriculation d'entreprise, après que la société en nom collectif derrière la raison sociale Parc Carrousel, au moment de la signature de l'acte de vente, laquelle portait un autre numéro d'immatriculation, ait été dissoute par Caouette, en cours d'instance, après le décès du mari de Caouette, l'un des associés de la société initiale avec laquelle Zanetti a fait affaire, et qu'elle a choisi de poursuivre, en ne désignant Parc Carrousel, que sous sa raison sociale, plutôt qu'en nommant adéquatement les personnes qui la dirigeaient à l'époque.

5.2 Décision sur l'opposition à la nouvelle désignation de Parc Carrousel

[191] En juillet 2017, Zanetti intente son recours contre « *Parc Carrousel* ».

[192] Les avocats de Zanetti indiquent alors ce nom, comme défendeur, dans l'entête de la procédure, en désignant l'entreprise comme étant une « *personne morale ayant son siège social au 82-1617 rue Shefford, Bromont (...)* ».

[193] Nous savons que Parc appelle ensuite en garantie, Drummond Mobile inc., en désignant cette dernière, comme « *personne morale faisant également affaire sous Les Maisons Drummond Mobile* ».

[194] Dans cette procédure, sous la plume de Parc, ce dernier se désigne de la même manière que l'a fait Zanetti, dans son recours principal.

[195] Dans le premier protocole, intervenu le 8 décembre 2016, aucun moyen préliminaire n'est annoncé, pour soulever l'irrecevabilité du recours entrepris contre Parc, au motif que la désignation serait non conforme, dans l'entête de procédure, ou parce que Parc ne serait pas en soi une entité juridique, mais seulement une raison sociale.

[196] Même chose dans les protocoles qui ont suivi⁶¹, et dans la défense et demande reconventionnelle de Parc, qui ne fait aucune mention d'une quelconque irrégularité, dans sa désignation comme défenderesse.

[197] La pièce P-1, au soutien de la demande introductive originale, pour expliquer qui est le défendeur Parc, est un extrait du Registre des entreprises, faisant état des renseignements relatifs à « *une société de personnes au registre des entreprises* », daté du 18 mai 2016.

[198] Sur cette pièce, on retrouve le numéro d'enregistrement de cette entreprise, le nom sous lequel elle fait affaire : Parc Carrousel, et l'adresse du domicile de l'entreprise est la même que celle inscrite dans l'entête de la demande originale de Zanetti, bien qu'écrite dans un ordre différent, l'adresse civique venant avant le numéro de lot occupé par Parc, à cette adresse civique : 1617-82, Rue Shefford, Bromont.

[199] L'on y lit, qu'il s'agit d'une société en nom collectif, régie par le *Code civil*, constituée par deux associés, portant le même nom de famille : Caouette, lesquels sont dans les faits, un mari et son épouse, que leur adresse est la même que celle de la société, laquelle a été immatriculée en 1994, qui s'affiche ainsi : « *agences ou courtiers immobiliers* », mais que sous la rubrique « *précisions* », le registre indique plutôt ceci : « *location de terrains pour maisons modulaires* », mention qui est identique à ce qui est

⁶¹ Dont celui de mars 2017, à titre d'exemple.

indiqué dans la rubrique « *objet* » de l'entreprise, et que le numéro d'immatriculation de cette entreprise, est le **3341639055**⁶².

[200] Le contrat de vente et le bail sont intervenus entre Zanetti et la société en nom collectif qui faisait alors affaire, sous la raison sociale de Parc Carrousel, soit la société portant ce premier numéro d'immatriculation.

[201] Sur la carte d'affaires, remise à Zanetti, l'on retrouve le nom Parc Carrousel, mais uniquement avec la mention suivante, en dessous : « *location de terrains pour maisons modulaires ou modulaires* ».

[202] Jamais Parc n'a plaidé qu'il y avait une problématique dans le choix de défendeur de Zanetti. Depuis le début du recours, les associés de Parc savent, que leur société est celle visée par le recours, et qu'il s'agit bien de la société qui a signé le contrat de vente remis en cause.

[203] Dans sa demande modifiée du 9 mai 2018, Zanetti ajoute un paragraphe, dans lequel elle présente Diane Caouette, comme étant « *la représentante **du commerçant** Parc Carrousel* », en lien avec les détails sur les représentations qualifiées de dol⁶³.

[204] Le 26 avril 2023, alors que le dossier doit être entendu en mai, Zanetti modifie de nouveau sa demande. Dans l'entête de sa procédure, elle substitue le nom de « *Parc Carrousel* », par celui de « *Diane Caouette, f.a.s.r.s. Parc Carrousel* » et ajoute de nouvelles allégations, visant notamment à mettre à jour les faits pertinents au recours, en sus de ses conclusions initiales, lesquelles visaient « *Parc Carrousel* ». Elle ajoute une conclusion subsidiaire en dommages, au montant de 151 801,49 \$, pour acquitter le coût des travaux qu'elle estime nécessaires d'effectuer, pour pallier les nombreux vices cachés allégués dans la demande.

[205] Le portrait change donc substantiellement, pour Parc, qui ne faisait jusqu'alors face, qu'à une demande d'annulation de vente, de remboursement du prix payé, en échange de la remise de la maison, en sus d'une condamnation de 8 614,92 \$, pour des impenses.

[206] Et en apparence, c'est maintenant à une autre défenderesse, soit « *Diane Caouette, f.a.s.r.s. Parc Carrousel* », à qui Zanetti veut refiler la facture de plus de 150 000 \$, advenant que le fondement de son recours en vices cachés, soit retenu et alors qu'à l'audition, elle avoue que ce montant est « *exagéré* ».

[207] Et pour expliquer le changement de défendeur intervenu en 2023, Zanetti dépose une pièce P-1 « *modifiée* ». Il s'agit d'un relevé du REQ, qui concerne Diane Caouette, à

⁶² P-1 originale et D-16, qui en fait le suivi, en décembre 2025.

⁶³ Par. 29.9.

titre de personne physique ayant enregistré « *une entreprise individuelle* », qui est nouvelle, dont le numéro d'immatriculation est d'ailleurs différent de celui sous lequel Parc faisait affaire, du temps que le mari de Caouette était vivant : ce nouveau numéro étant maintenant le **2275641373**, alors que l'ancien était le **3341639055**.

[208] La raison sociale Parc Carrousel a donc été utilisée tant lorsque se cachait derrière, une structure corporative appelée « *société en nom collectif* », qu'une « *entreprise individuelle* », la situation ayant été sous la société en nom collectif, du temps de la vente en litige, et ayant ensuite changé pour une entreprise individuelle, lors de l'immatriculation de ladite entreprise individuelle, uniquement constituée de Diane Caouette, le 31 juillet 2020⁶⁴.

[209] Tant l'ancienne société, que l'entreprise individuelle sont spécialisées dans la « *location de terrains pour maisons modulaires* », et offrent leurs services, sous la raison sociale Parc Carrousel.

[210] C'est à cette modification, à laquelle Parc s'oppose, dans les dix jours prescrits par le *Code de procédure civile*, car elle change complètement l'identité du défendeur poursuivi par Zanetti, pendant près de sept ans, parce qu'il n'existe aucun lien juridique entre Caouette, personnellement, et Zanetti, le contrat en litige n'ayant pas été signé par Diane Caouette, parce que cette modification, qui n'est pas justifiée de manière satisfaisante, intervient très tard au cours du litige, de sorte qu'elle est perçue par Parc, comme une ultime tentative pour faire pression sur « *La Caouette* », tel que Zanetti, qui la voit dans sa soupe, se plaît à l'appeler, depuis qu'elle a commencé à avoir des problèmes avec sa maison, en novembre 2014, le but derrière cette nouvelle démarche judiciaire, étant de nuire à Caouette, et faisant partie des nombreuses autres effectuées jusqu'à présent, et qui démontrent à quel point Zanetti abuse de son droit d'ester en justice.

[211] Les conditions, pour autoriser la modification, ne seraient pas satisfaites, notamment, parce qu'il n'est pas dans l'intérêt de la justice d'autoriser une telle modification, dans le contexte décrit, et les prescriptions de l'article 206 *C.p.c.* n'étant pas démontrées.

[212] Zanetti a peu à dire, sur ce sujet, prétendant toutefois qu'il n'y a aucun abus derrière cette modification, puisque le mari de Caouette est décédé, et que sa désignation est plus précise, le défendeur étant le même.

[213] Après révision de la documentation corporative soumise, du *Code civil du Québec*, de la jurisprudence et la doctrine, sur ce sujet, le Tribunal considère que les prescriptions de l'article 206 *C.p.c.*, qui doivent guider notre analyse, pour accepter la

⁶⁴ Pièce P-1 modifiée.

modification demandée, sont respectées, en l'espèce, car en bout de piste, le résultat de la modification recherchée, au chapitre de la désignation du défendeur, revient au même, dans le cas de figure qui nous est soumis.

[214] La situation aurait pu être toute autre, toutefois, mais en l'espèce, au final, si la société œuvrant sous Parc Carrousel n'a pas de biens, pour exécuter le jugement, c'est dans les poches de son unique associée, depuis le décès de l'autre, que les montants de la condamnation monétaire, le cas échéant, seront prélevés.

[215] Enfin, outre le fait que Diane Caouette est devenue une personne physique, qui exploite seule une entreprise, sous Parc Carrousel, et ce, sous une autre entité juridique, que celle qui existait lors de la signature de l'acte de vente, laquelle est maintenant dissoute⁶⁵, un jugement aurait aussi pu être rendu, contre cette société dissoute, ce qui n'aurait pas empêché Zanetti d'aller ensuite fouiller dans les poches des deux associés en nom collectif, pour récupérer le montant accordé par un jugement.

[216] Les parts du deuxième associé ayant été dévolues dans le patrimoine de l'unique associé restant, Diane Caouette, par l'effet de la loi, après 120 jours du décès de son mari, à défaut d'avoir été octroyées à une autre personne, le patrimoine de l'ancienne société dissoute, est en réalité le même, que celui de Diane Caouette, aux fins de l'exécution d'un éventuel jugement favorable à Zanetti.

[217] Mais puisque tel n'est pas le cas, après l'analyse qui suit, il n'y a rien qui soit contre l'intérêt de la justice, d'accepter la modification, qui ne fait que refléter l'état réel dans lequel l'entreprise Parc Carrousel gère ses affaires, depuis 2020.

[218] Et pour évacuer le débat, sur une possible manœuvre de Caouette, d'échapper ainsi à une éventuelle condamnation, il y a lieu de noter, que la démarche de modification corporative a eu lieu, presque trois ans avant la modification de la procédure à laquelle elle s'oppose, et que la preuve ne permet pas de l'inscrire autrement, que dans un but de nettoyer la situation de Parc Carrousel, après le décès de l'un de ses associés, Caouette ne pouvant continuer de se présenter comme une société « *en nom collectif* » quand il n'y a plus de portion « *collective* » dans la gestion de son entreprise, et qu'il ne reste qu'elle-même, comme personne physique œuvrant sous cette raison sociale.

[219] Si elle avait opté pour immatriculer une société, sous la *Loi sur les sociétés par actions* (québécoise) ou la *Loi sur les sociétés par actions* (fédérale), notre analyse aurait été bien différente, mais en l'espèce, ce concept de séparation des patrimoines, entre une personne et une quelconque société, autre qu'en nom collectif, et la mécanique propre à l'exécution des dettes d'une telle société, en cas d'insuffisance de fonds pour

⁶⁵ D-16 précise en sus de la dissolution, qu'une décision aurait été rendue par le Registraire, le 29 mai 2023, mais nous en ignorons les tenants et aboutissants, Parc ne l'ayant pas produite.

honorer une dette, nous incitent à interpréter la demande de modification, telle que les tribunaux nous demandent de l'interpréter, c'est-à-dire de manière libérale, puisqu'il n'y a rien d'abusif, de disproportionné ni d'illégal, dans cette modification, selon les faits particuliers de ce litige.

[220] Toute l'argumentaire sur la levée du voile corporatif n'est pas utile à réviser, vu les fondements de notre analyse, bien qu'il ait été évalué.

[221] Et pour clore, sur l'aspect procédural relatif à la manière de désigner une société en nom collectif faisant affaire sous une raison sociale, nous sommes d'avis, que d'entrée de jeu, la désignation de Parc Carrousel aurait dû être la suivante : Ronald Caouette et Diane Caouette, société en nom collectif, faisant affaire sous la raison sociale Parc Carrousel, de sorte que lorsque Diane a perdu son mari, une modification, de la nature de celle que nous autorisons, serait devenue celle-ci : Diane Caouette, personne physique faisant affaire sous la raison sociale de Parc Carrousel, les lettres f.a.s.r.s. étant évidemment l'acronyme utilisé pour ce genre d'entreprise, tout comme le sont S.E.C. pour société en commandite et S.E.N.C.R.L. pour les sociétés de la même nature que celle de Parc, à l'origine, mais dont la responsabilité des associés est limitée, et que l'on retrouve dans le monde des professionnels.

[222] Enfin, même si le numéro d'immatriculation, sous lequel Diane Caouette fait présentement affaire, depuis le début du mois d'août 2020, n'est plus le même que celui sous lequel Parc Carrousel a signé l'acte de vente qui nous intéresse, nous considérons qu'en l'espèce, cela ne peut être un empêchement valable, pour refuser la modification de désignation demandée, ce qui, nous tenons à le répéter, aurait pu être complètement différent, si Diane Caouette avait opté pour l'immatriculation d'une compagnie ou d'une société par actions, pour poursuivre ses affaires.

[223] Ainsi, personne n'a présenté de preuve, pour démontrer que la portion de la dette, qui aurait pu échoir au mari de Diane Caouette, en vertu de ce jugement, soit 50 %, présumément, a été transférée à d'autres personnes que cette dernière, par les règles successorales ou autres, et le patrimoine de la société faisant affaire sous Parc Carrousel, peu importe sa forme passée et actuelle, et celui de Diane Caouette, étant maintenant le même, cet aspect de la réflexion milite en faveur du droit à la modification, et du rejet de l'opposition de Parc.

[224] Et puisqu'il s'agit du seul motif d'opposition, même si Parc plaide l'abus de Zanetti, d'avoir ajouté une condamnation à plus de 150 000 \$, sur le tard, que nous traiterons en temps et lieu, cela clôt le sujet de l'opposition à la modification de la désignation du défendeur, car finalement, que cette modification ait été ou non autorisée le résultat sera le même, pour Madame Caouette et Parc.

[225] Passons maintenant à la question fondamentale, qui règle le sort du litige, en bonne partie, sur la réclamation en dommages subsidiaire, liée aux vices cachés, et qui effraie tant Parc, par rapport à ses conséquences financières importantes, question qui consiste à déterminer, si la *LPC* s'applique à la transaction de vente intervenue entre Zanetti et Parc, pour ensuite décider, si la clause d'exclusion, opposée à l'encontre de la demande portant sur ces vices cachés, joue un rôle, et peut dispenser Parc de son obligation de vendeur, légalement tenu d'honorer la garantie de qualité du bien vendu, au bénéfice de l'acheteur, ou si cette clause doit être déclarée illégale, et inopposable à Zanetti, car elle contourne des dispositions d'une loi qui est d'ordre public : la *LPC*.

[226] Voyons si Zanetti a satisfait le fardeau qui lui incombe à cet égard⁶⁶.

5.3 Décision sur la demande fondée sur les vices cachés, et la *Loi sur la protection du consommateur* (« *LPC* »)

[227] Selon que la vente de la maison modulaire est ou non assujettie à la *LPC*, cela entraînera des impacts importants, sur le sort du litige.

[228] Plus précisément, il est ici question de la validité et de l'impact de la clause d'exclusion de la garantie de qualité, que Parc a incluse dans le contrat de vente intervenu avec Zanetti.

[229] Si la *LPC* s'applique, la clause, bien qu'ayant été convenue entre des personnes capables de fournir un consentement, pour l'inclure dans un contrat, devra être déclarée inopposable à Zanetti, car elle contrevient à une loi contenant des dispositions d'ordre public, ce qui signifie qu'on ne peut les contourner par une quelconque entente entre personnes consentantes.

[230] Mais si la *LPC* ne s'applique pas, la clause peut valablement être brandie par Parc, pour faire échec au recours de Zanetti, fondé sur cette garantie de qualité contre les vices cachés, puisque les parties ont convenu, que dans l'éventualité d'une problématique, sur ce sujet, seul le fabricant, Maison Bellevue, devrait répondre aux doléances de Zanetti, entrant dans la catégorie des vices cachés, selon l'interprétation de ces vices, faite par les tribunaux.

[231] De plus, la réclamation pour dommages punitifs de Zanetti ne reposant que sur la violation de dispositions de la *LPC*, si cette loi ne s'applique pas à la transaction, la réclamation tombe, également.

[232] Après étude des dispositions de la *LPC*, sur la garantie de qualité des biens achetés par un consommateur, d'un commerçant, et étude de l'interprétation donnée au mot « *commerçant* », lequel n'est pas défini dans cette Loi, ainsi qu'après révision des

⁶⁶ *Première Électronique Plus Inc. c. Québec (Procureur Général)*, 2003 CanLII 33332 (QC CS), par 43.

faits particuliers du litige, révélés par la preuve, jugée prépondérante, fiable et crédible, la conclusion du Tribunal est que la vente de la maison modulaire, intervenue entre Parc et elle, n'est pas assujettie aux protections offertes à Zanetti, par la *LPC*.

[233] Ainsi, la clause d'exclusion de garantie, qui a été incluse par Parc, dans le contrat de vente litigieux, est donc tout à fait valable, et elle doit produire les effets que Parc recherchait, en l'y insérant, Zanetti étant tout à fait au courant de cette clause d'exclusion, et ayant accepté de signer ainsi, ce contrat de vente.

[234] Cette conclusion suffit, pour déclarer que la portion du recours, visant Diane Caouette, faisant affaire sous la raison sociale de Parc Carrousel, fondée sur une problématique de vices cachés, est irrecevable, et doit être rejetée, sans plus de détails, sauf ceux expliquant notre conclusion, selon laquelle la *LPC* ne s'applique pas, évidemment.

[235] Comme la *LPC* contient certaines exclusions, relativement aux biens immeubles, en lien avec l'application de cette loi à de tels biens, réglons tout de suite la qualification du bien en litige, soit la maison modulaire, laquelle, en l'espèce, n'est pas un immeuble, quoique puisse en penser le commun des mortels, *a priori*.

[236] En effet, dans certains cas de figure, selon la manière dont une maison, dite « *modulaire* », a été installée sur un terrain, il est possible de la qualifier « *d'immeuble par destination* », en ce sens, que de l'état de meuble, du fait qu'elle soit « *modulaire* », sa qualification peut être modifiée, si en l'installant, elle a été reliée au sol de manière telle, qu'on puisse considérer qu'elle y est suffisamment rattachée, pour que son caractère modulaire soit changé, et que sa nature soit transformée.

[237] En l'espèce, la qualification de la maison modulaire, acquise par Zanetti, n'est pas en litige; il s'agit bien d'un bien meuble, qui a été déposé sur des blocs de béton, eux-mêmes déposés sur des morceaux de bois traité, et que rien de particulier ne le relie au sol, pour le considérer comme y étant rattaché, contrairement à ce qui aurait été le cas, si le bien avait été installé sur des sono-tubes, plantés à quelques pieds dans le sol⁶⁷.

[238] Cela dit, si Zanetti n'était plus heureuse, dans le domaine exploité par Parc Carrousel, elle pouvait plus facilement déménager sa maison ailleurs, en la soulevant des blocs sur lesquels elle a été déposée.

⁶⁷ 9079-8190 *Québec Inc. c. Bergeron*, 2005 QCCA 608, par. 64 à 68. 69.2, 77, 78; *Gestion Saint-Félix inc. c. Centre d'affaires Kanikaniteh inc.*, 2015 QCCS 4907, par. 24 à 26. Sur les façons de faire, lorsqu'une maison de ce type est installée sur un terrain qui appartient ou non au propriétaire de la maison, Ouellette a fait un exposé pertinent, lors de son interrogatoire au préalable, pages 20 à 25, dans lequel elle explique aussi pourquoi un désistement est intervenu contre Transport Stéphane Hémond, car l'installation de la maison, au Parc, faite à la demande de Drummond, avait été faite selon les règles de l'art, une fois l'enquête à ce sujet complétée.

[239] L'application de la *LPC* au bien, est réglée.

[240] L'application de la *LPC*, à Zanetti, *a priori*, comme consommateur, l'est également, et Parc ne conteste pas que Zanetti a acheté un bien, pour ses besoins personnels : pour se loger.

[241] Mais l'application de la *LPC* à Parc, est ce qui fait achopper la théorie de la cause de Zanetti, selon laquelle l'exclusion de garantie ne vaut rien et qu'elle ne peut lui être opposable.

[242] Une fois les subtilités de la jurisprudence et de la doctrine étudiées, à la lumière des activités générales et habituelles de Parc, au fil du temps, avant la signature de la vente du 17 octobre 2014, nous ne pouvons conclure, que Parc était un commerçant, lors de sa participation à la vente de la maison modulaire achetée par Zanetti.

[243] En effet, ce n'est pas parce que Parc est généralement un commerçant, dans le cadre des transactions qu'elle effectue, lorsqu'elle loue ses terrains à des propriétaires de maison modulaires, pour qu'ils installent leurs biens sur ses terrains, et lorsqu'elle participe à des transactions, dans le cadre de l'exploitation de son parc de maisons modulaires, que cette étiquette est à jamais collée sur elle, et qu'elle s'applique automatiquement, à toute activité économique dans laquelle il s'implique.

[244] C'est ici que le caractère habituel des activités mises sous la loupe du Tribunal, versus le caractère occasionnel de ces activités, vient trancher la question.

[245] Tout est donc question de contexte, et surtout, d'habitude.

[246] Pour attribuer à Parc, le statut de commerçant dans le domaine de la vente de maisons modulaires, il aurait fallu qu'elle participe à de telles ventes, autrement que de manière occasionnelle.

[247] Ces activités de vente, auraient pu n'être que l'accessoire de ses activités principales, mais il aurait fallu qu'elles aient ce caractère habituel.

[248] Et qui dit habituel dit habitude, donc qui possède un certain caractère usuel ou fréquent.

[249] Or, avoir vendu huit maisons, entre 1994 et 2014, ce qui fait moins d'une par année, ne nous permet pas de conclure au caractère habituel des activités de ventes de maisons, par Parc.

[250] Ces ventes sont certes accessoires à son activité principale, et habituelle : la location et l'exploitation d'un parc de maisons modulaires, mais ce lien de connexité n'a pas pour effet, de rendre habituelle, quelque chose qui n'est qu'occasionnelle.

[251] Au contraire d'habituel, il y a quelque chose de sporadique, et de peu fréquent, dans le qualificatif « *occasionnel* ».

[252] La preuve révèle, qu'à l'occasion, Parc a vendu des maisons modulaires, dans le contexte de ses activités principales de location de terrains.

[253] Le fait que Zanetti lui ait tendu un piège, avec une amie, pour démontrer comment elle fonctionne, lorsqu'elle vend une telle maison, et que Parc ait mordu à l'hameçon, en répondant à cette supposée nouvelle cliente, n'aura été qu'un coup d'épée dans l'eau, car cela n'a rien changé à la situation qui existait, avant la vente, dont la légalité est remise en cause, dans un litige.

[254] Pour déterminer le caractère habituel de l'activité, l'analyse ne peut se faire, qu'en regardant ce que la personne, ou l'entreprise, que l'on cherche à qualifier de « *commerçant* » a fait jusque-là, bref, son expérience en semblable matière, et ses connaissances plus fines du type de biens en cause.

[255] Tout cela, parce que l'idée sous-jacente à la *LPC*, est que dès lors qu'un commerçant fournit des produits aux consommateurs, il est présumé en connaître les caractéristiques, le fonctionnement, et qu'il doit offrir des produits de bonne qualité, la loi lui imposant de garantir ses produits, au bénéfice d'un consommateur, moins expérimenté et moins connaissant que lui, par rapport à ce type de biens.

[256] De plus, pour considérer qu'une transaction est intervenue, entre un consommateur et un commerçant, l'activité en question doit avoir été faite, avec l'intention de faire un profit.

[257] Ainsi, si l'activité économique, qui est remise en cause, n'a pas été faite dans un but lucratif, ou qu'elle n'est que très occasionnelle, par rapport aux autres, exercées par l'entreprise, ou qu'elle se situe hors du champ habituel de compétences du commerçant, il serait tout à fait vraisemblable, que ce commerçant d'habitude, mais dans un autre domaine ou pour un autre bien, que celui dans lequel il transige, ne soit pas qualifié de « *commerçant* », pour une transaction donnée.

[258] Chaque transaction étant unique, avant de présumer qu'un commerçant d'habitude le sera, lors d'une transaction donnée, il faut regarder la nature du bien, le champ d'expertise habituel du commerçant, et déterminer si la transaction remise en cause, s'inscrit dans une certaine continuité, mais surtout, qu'elle peut être qualifiée d'habituelle, par rapport à celles auxquelles il participe, généralement.

[259] C'est lorsqu'une transaction se situe dans les pourtours de l'activité habituelle d'un commerçant, qu'il faut mettre une double paire de lunettes, avant de conclure un peu trop vite.

[260] En l'espèce, les activités habituelles de Parc, au fil des années, soit la location et l'exploitation d'un parc de maisons modulaires, au sens gestion dudit parc, versus la fréquence à laquelle il a vendu des maisons modulaires, et le nombre de ces ventes, sur 20 ans, ne permettent pas de conclure au caractère habituel de la vente intervenue avec Zanetti.

[261] Rien, dans la preuve, ne permet d'ailleurs de conclure, que Caouette ou son mari avaient des connaissances particulières, dans la construction de maisons modulaires.

[262] Ce sont les motifs qui nous permettent de conclure, que la *LPC* ne s'appliquant pas à cette transaction, la clause d'exclusion de la garantie légale est donc valide, les deux parties au contrat, étant capables au moment de la conclure, et aucun vice de consentement, sur ce sujet, soit l'exclusion totale de la garantie, au bénéfice de Parc, n'ayant été démontré par Zanetti.

[263] Il aurait été inusité, de faire assumer à Parc, une garantie de qualité de construction d'un bien, qu'il ne connaît pas davantage que la personne qui l'achète.

[264] Notre dossier se distingue donc de ceux, dans lesquels des personnes physiques ont été considérées comme étant des commerçants, malgré le caractère occasionnel des activités remises en cause, car la preuve a révélé qu'elles avaient des connaissances et une expertise avérée, dans la fabrication ou la construction de biens similaires à celui ou ceux faisant l'objet d'une révision de transaction⁶⁸.

[265] De plus, la preuve jugée crédible et prépondérante, démontre que Parc a acheté la maison litigieuse, pour les besoins de son couple fondateur, à l'origine.

[266] La condition du mari, qui s'est dégradée de manière importante (il est même décédé pendant l'instance), qui a eu pour effet de reporter, puis de faire avorter le projet du couple, d'emménager dans cette nouvelle maison modulaire, explique la décision de Parc, de la revendre, plutôt que de réinvestir de nouveau, dans des aménagements nécessaires et particularisés, qu'il avait fait faire à l'« *ancienne* » maison, ce qui est logique, comme explication.

[267] Ainsi, dans ce contexte, que nous retenons, la revente de la maison, à Zanetti, n'avait pas pour but premier de faire un coup d'argent, ou de faire ce qu'on appelle communément « *un flip* » de maison, mais plutôt, avait pour but, de se débarrasser d'une maison devenue inutile.

[268] Même si la preuve démontre, que le prix que Parc a payé, pour cette maison, est inférieur à celui auquel la maison a été revendue à Zanetti, cela ne suffit pas, pour

⁶⁸ Sur ce sujet, voir *O'Farrell c. Gauvin*, 2004 CanLII 40417, par.69 à 74, *Caza c. Derisca*, 2015 QCCA 368, par.17.

conclure qu'il y avait nécessairement une intention de profit, lorsque cette transaction de vente est intervenue.

[269] Rien n'obligeait Parc à revendre exactement au même prix, pour conclure à une absence d'intention de profit.

[270] En résumé, rien ne permet de qualifier Parc de « *commerçant* », au sens de la LPC.

[271] L'inapplicabilité de cette Loi d'ordre public, à la transaction de vente entre Zanetti et Carrousel, nous ramène donc au régime général des obligations, dans le *Code civil*.

[272] Et la disposition phare, en matière contractuelle, est celle du le consensualisme, entre personnes majeures et capables, dès lors que ce sur quoi elles transigent, n'est pas contraire à l'ordre public.

[273] En l'espèce, l'exclusion de la garantie de qualité, intervenue dans le contrat de vente entre Zanetti et Parc, est tout à fait légale, et elle a pour conséquence, de rendre le recours en vices cachés de Zanetti, irrecevable.

[274] Il n'est donc pas nécessaire d'étudier les divers critères d'un recours en vices cachés, tel le délai raisonnable, pour dénoncer des vices, et les quatre critères devant être démontrés, pour considérer qu'une déficience peut être qualifiée de vice caché.

[275] Mais dans l'hypothèse où l'on aurait pu conclure, que la clause d'exclusion était illégale, et inopposable à Zanetti, voici quelques mots, sur ce que nous aurions conclu, sur ces sujets, en nous fondant sur les faits qui ont été énoncés dans ce jugement.

[276] Tout d'abord, le délai de dénonciation de la majeure partie des déficiences observées par Zanetti, puis son expert, n'ont pas été faites dans des délais acceptables et raisonnables, pour chacun d'eux, contrairement à ce qu'exige l'article 1739 C.c.Q.

[277] Nous avons détaillé la quantité de défauts constatés par Zanetti, entre le début novembre et le mois de mai 2015. Cette dernière nous déclare même, en lien avec cette période, « *qu'un malheur n'attendait pas l'autre* », pour décrire la situation difficile dans laquelle elle s'est rapidement retrouvée.

[278] S'ils ont été tous observés, avec la force des qualificatifs utilisés par elle, dans le résumé qu'elle fait à son expert, en juillet 2016, il est inconcevable, vu sa facilité à faire part de ses doléances à qui de droit, qu'elle n'ait pas dénoncé tout cela, bien avant la fin de mai 2016.

[279] Ce délai est beaucoup trop long.

[280] De plus, si tel était le cas, pourquoi, une fois arrivée en mai 2015, lorsqu'elle envoie une première mise en demeure, ne dénonce-t-elle qu'une seule infiltration d'eau,

à une fenêtre ? Surtout qu'ensuite, lorsqu'elle dépose une demande aux petites créances, il est maintenant question de deux, et qu'elle n'a pas donné l'occasion à Caouette de venir voir la manifestation concrète de la première⁶⁹, et ne lui a pas dénoncé une deuxième ?

[281] Si la dénonciation, pour ce problème, peut être considérée valable, Zanetti fait face à un autre problème : elle n'a pas permis à Parc de revenir constater ladite infiltration, avant de la poursuivre, avec Drummond, pour 15 000 \$, devant les petites créances, juste pour cette seule infiltration.

[282] S'il y en avait d'autres, au moment d'intenter ce recours devant la Cour du Québec, elles n'ont pas adéquatement été dénoncées, car nous ignorons de quelles autres infiltrations il pouvait être question, en lisant cette demande.

[283] Pour ce qui a été dénoncé verbalement, entre novembre 2014 et le début mai 2015, les choses ont été prises en main par Drummond, et Zanetti a notamment donné une quittance à cette dernière, pour les 300 \$ reçus, qui a servi à colmater des joints et à faire des retouches de peinture.

[284] Les experts s'entendent sur les infiltrations d'eau, sous les portes, dont la réparation est évaluée à environ 500 \$, mais Zanetti reconnaît dans le mémo adressé à son expert, le 11 juillet 2016, qu'elle les a constatées peu après avoir emménagé dans sa maison.

[285] Même chose pour la froideur des planchers, l'eau qui gèle, l'accumulation d'eau sous la maison, les diverses fissures, de leurs mouvements, celui des murs, des armoires, de la salle de bain.

[286] Étant avocate de formation, et forte d'une longue expérience professionnelle, au sein de divers ministères, au fédéral, et n'étant pas une jeune personne sans expérience de la vie, et possédant une grande facilité à nommer les choses, et à faire valoir ses doléances, lorsqu'elle l'estime nécessaire, si la clause d'exclusion de garantie n'avait pas été jugée légale, nous aurions fait échouer son recours en vices cachés, pour ces motifs, notamment.

[287] En terminant, sur cet *obiter*, il y a lieu d'ajouter, que la problématique liée à la pente de terrain, était visible lors des visites.

[288] Si Zanetti plaide qu'elle n'avait pas besoin d'un inspecteur, pour vérifier l'état de la maison, qu'elle pensait neuve, elle n'avait aucune raison, pour exclure d'emblée un tel inspecteur, pour déterminer si la maison avait été bien installée, eu égard à l'endroit où elle était située.

⁶⁹ D-1 et D-3.

[289] Donc, que ce soit sous l'angle de la prudence, ou celui du caractère visible du terrain, la réclamation pour les problèmes de drainage n'aurait pas été accueillie, pour ces motifs.

[290] Enfin, la grande majorité des vices énoncés dans ce jugement, n'auraient pu être qualifiés de « *graves* », selon les caractéristiques requises par ce terme, pour avoir gain de cause dans un recours en vices cachés⁷⁰.

[291] La preuve en est faite, que Zanetti a continué d'habiter sa maison, depuis qu'elle y a emménagé.

[292] Le but recherché par l'acquisition de ce bien, a donc été atteint.

[293] La maison n'est ni insalubre ni impropre à l'habitation, quoi qu'elle en pense.

[294] Et la réclamation, pour ces vices, est clairement disproportionnée, par rapport au coût d'acquisition de cette maison, par Parc.

[295] Payer un montant qui est près du double du prix d'acquisition de la maison, aurait été jugé exagéré, voire déraisonnable, dans les circonstances.

[296] Si Zanetti voulait se faire construire une maison parfaite, et de bien meilleure qualité, que celle qu'elle a acquise, au prix de 95 000 \$ plus taxes, il fallait faire un autre choix, que celui sur lequel elle s'est arrêtée.

[297] Dans cette réclamation, ajoutée en 2023, alors que les experts se sont rencontrés bien avant, pour convenir de certains éléments, et d'autres non, Zanetti ne tient également pas compte de deux choses importantes : la valeur ajoutée desdits travaux, et la dépréciation possible de la valeur de cette maison, 11 ans plus tard⁷¹, alors qu'elle reconnaît ne jamais avoir fait la mise à niveau usuelle pour une telle maison, laquelle doit avoir lieu tous les cinq ans, et était due, la première fois, en 2019, puis en 2024.

[298] Cette réclamation n'aurait donc pas pu être accordée.

[299] Voilà pour l'*obiter* sur le chapitre des vices cachés.

[300] Cela dit, puisqu'elle présente toujours une demande en nullité de cette vente, il y a lieu de préciser, que la clause d'exclusion, ne peut être valablement invoquée par Parc, pour faire échec aux allégations de dol, car celles-ci visent un autre concept juridique : le consentement, certes, mais éclairé, lequel n'a rien à voir avec le fait d'avoir accepté, de manière éclairée, qu'une personne soit ou non tenue responsable, ou non, de l'exécution d'une garantie de qualité, sur un bien.

⁷⁰ Moreau c. Darveau, 2018 QCCQ 5153, par.33.

⁷¹ Dupuy c. Leblanc, 2016 QCCA 1141, par.3 et 51 et Wilhelm Ahlfors c. Crevier, 2016 QCCS 2803, par.96 et par.97.

[301] C'est à ce moment, qu'il est question dudit bien, et qu'il faut étudier la transaction, sous un autre angle : celui selon lequel le bien acquis, est bien celui auquel l'acheteur s'attendait, et non un bien, différent dans sa nature, par ses caractéristiques essentielles, ou pour les besoins verbalisés par l'acheteur.

[302] Nous revenons au « *b.a. - ba* » des règles sur les obligations, et notamment, celle de l'erreur, qui si elle est prouvée, peut justifier d'annuler un contrat.

[303] Tout comme la règle du dol, une coche plus élevée, dans son fardeau de démonstration, peut contribuer à faire annuler une transaction.

[304] Ce sera l'objet de la prochaine section.

5.4. Décision sur le recours en annulation de vente fondé sur le dol

[305] Il y a lieu de préciser, que la clause d'exclusion de garantie, ne peut être valablement invoquée par Parc, pour éviter les conséquences d'un dol, à supposer que la preuve d'un tel dol ait été valablement administrée par Zanetti⁷².

[306] Le Tribunal est d'avis, que Zanetti n'a pas acquitté l'important fardeau qui lui incombait, de démontrer que Parc a agi de manière à vicier son consentement, en utilisant un quelconque dol, visant à l'amener à signer le contrat de vente, aujourd'hui remis en cause.

[307] Lorsque Caouette lui a déclaré, que la maison modulaire était neuve, son intention n'était pas du tout de la tromper, sachant que ce qu'elle cherchait, était une maison neuve.

[308] D'abord, nous croyons Caouette, quand elle déclare avoir ignoré que la maison ciblée pour ses propres besoins, en février 2014, avait été un démonstrateur pendant plusieurs mois auparavant, chez Drummond, bien qu'elle ait définitivement pu la visiter, avant de l'acheter.

[309] Même Ouellet déclare lors de son interrogatoire, que cette maison était neuve, en ajoutant « *elle n'était pas habitée* »⁷³.

[310] Si elle ignorait ce fait, elle n'a pas pu l'occulter, dans le but de tromper Zanetti.

[311] Même si elle était au courant, et qu'elle ne lui a pas fait part de ce fait, cela ne dénature pas la réalité, selon laquelle, cette maison était disons-le, quasi-neuve, en ce

⁷² *Monarque du Richelieu inc. c. Boisé Richelieu inc.*, 2018 QCCA 2168, note 12 de la décision, qui réfère au traité de Jeffrey Edwards, lequel confirme que le recours de dol est un recours précieux, pour l'acheteur trompé, « *là où la garantie (de qualité) est incapable de le protéger* ».

⁷³ Interrogatoire au préalable de Ouellette, page 19.

sens, qu'elle a été construite en 2013, alors que la vente est intervenue en 2014, et que depuis sa construction, personne ne l'avait habitée, avant Zanetti.

[312] Que Parc en ait été le deuxième propriétaire de la maison, dans un tel contexte, où le premier, qui est le distributeur autorisé des maisons de ce modèle, et que la propriété lui a été transmise, dans l'unique but de pouvoir ensuite jouer son rôle, ne change pas grand-chose dans l'histoire, à notre avis.

[313] Rien de cela ne vient travestir la réalité et la nature du bien acheté, qui n'était en rien une maison usagée, au sens commun et habituel du mot, lorsqu'il est question de faire une distinction entre deux catégories usuelles de maison : les neuves et les usagées, peu importe qu'elles soient modulaires ou fixes.

[314] Si un choix devait être fait, par une personne raisonnable, pour qualifier la maison en litige, il y a fort à parier, qu'une fois mise au parfum des mêmes faits que ceux que Zanetti a connus, que ce soit avant ou après son achat, elle n'aurait pas classé ce bien, dans la catégorie des maisons usagées, selon toute vraisemblance, puisque ses caractéristiques se rapprochent bien davantage de celles d'une maison neuve, au sens usuel du terme.

[315] Il est surprenant, d'ailleurs, que Zanetti ne change pas sa position d'un iota, et insiste sur son argument de dol, en utilisant cette caractéristique, pour prétendre qu'elle n'aurait jamais acheté ce bien, si elle avait su qu'il avait été construit un an auparavant, que certaines personnes ont pu le visiter, pour décider s'elles s'en porteraient acquéreurs, tout en sachant que personne n'a jamais habité dans cette maison.

[316] Cela est encore plus criant, lorsque ce qu'elle déclare reprocher à cette maison, en réalité, n'est pas l'utilisation qui en a été faite, mais la qualité de sa construction.

[317] Comme quoi, l'utilisation faite par Drummond, n'est qu'un prétexte, pour tenter d'ajouter des arguments dans le but de démontrer sa thèse, qui est peu sérieuse, sur ce point.

[318] De plus, Zanetti n'a pas démontré en quoi, le fait que la maison ait servi de modèle, du temps où elle a été exposée sur le terrain de Drummond, a pu affecter ses caractéristiques, par rapport à l'une ou l'autre de ses doléances, sur la qualité de cette maison.

[319] Drummond a d'ailleurs tenu compte de l'usage de cette maison, du temps qu'elle en a été propriétaire, et ce sujet a vraisemblablement été discuté bien avant décembre 2015, tel que cette dernière le prétend, puisque Ouellet et elle ont eu plusieurs interactions, entre novembre 2014 et mai 2015, et qu'aucune telle interaction n'a eu lieu entre elles, entre mai et décembre 2015, selon la preuve.

[320] Zanetti ne dit pas dans quel contexte, elles auraient eu cette discussion, à ce moment précis.

[321] Mais à supposer que nous donnions raison à Zanetti, elle n'a toutefois pas expliqué son absence totale de réaction, manifestée à qui de droit, car contrairement aux habitudes, développées entre novembre 2014 et mai 2015, elle ne s'est aucunement manifestée, alors que ce point serait l'essence même de ses allégations de dol.

[322] Pour un fait si capital, appris par une avocate à la retraite, l'on s'explique mal son silence, et cela permet de conclure, que ce fait a plus tard servi à se constituer une thèse, aux apparences crédibles, tout comme ses allégations, selon lesquelles la maison avait été construite, en 2012, alors qu'aucun document ne permet de retenir cette date, et tout comme elle a écrit dans ses procédures, que Parc avait vendu « *des dizaines* » de maisons auparavant, alors qu'elle n'en avait même pas vendu une dizaine⁷⁴.

[323] Évidemment, une fois confrontée à ces erreurs, loin d'être insignifiantes, ou d'être des fautes de frappe, surtout qu'elle confirme avoir tout relu et approuvé, avant que ses procédures ne soient transmises à qui de droit, Zanetti dit qu'elle modifiera ces erreurs, ce qu'elle a fait.

[324] Mais cela n'empêche pas, que ces divers faits erronés étaient fort utiles à la crédibilité de la thèse.

[325] Mais ses faits et gestes, après avoir appris le pot aux roses, est un fait, que le Tribunal juge encore plus pertinent, pour apprécier la crédibilité de l'exercice fait par Zanetti.

[326] Le fardeau requis, pour prouver un dol, en lien avec le fait que la maison n'était pas neuve, ou du moins, pas assez neuve au goût de Zanetti, n'a pas été satisfait.

[327] Qu'en est-il, du dol en lien avec les garanties?

[328] Et pour ce qui est des garanties, comme motif de dol, car leur durée aurait commencé non pas lorsqu'elle a acheté la maison, mais plutôt à compter de celui où le fabricant, Maison Bellevue, l'a vendue à Drummond, en 2013, encore une fois, le fait que Parc n'ait pas précisé que Drummond a été propriétaire de cette maison, avant elle, ne constitue pas un dol, en l'espèce.

⁷⁴ Caouette déclare que celle vendue à Zanetti était la neuvième, et Ouellette déclare en avoir vendu « *une dizaine* » à Parc (interrogatoire par Me Grandmont, page 13), et nous savons que Caouette habitait aussi une maison mobile, donc le compte est juste. Beaucoup plus juste que « *des dizaines* » de maisons, chiffre qui vient de nulle part, et qui étonne, lorsqu'on sait que la rédaction de procédures judiciaires est un acte sérieux auquel il faut apporter beaucoup de soin, ce que la demanderesse sait plus qu'un acheteur qui n'a pas sa formation ni son expérience.

[329] Il est vrai, que Zanetti n'a pas bénéficié de la totalité de la durée de chaque garantie spécifique, détaillée dans le cahier qu'on lui a remis, et qu'en faisant l'acquisition de la maison, un certain nombre de mois, après que le compteur a été activé, par la vente à Drummond, si elle voulait revendiquer telle ou telle garantie, mais en l'espèce, la situation n'est pas telle, qu'il puisse s'agir d'un dol.

[330] De plus, Zanetti n'a pas démontré, qu'elle a essuyé un refus d'honorer quelque garantie, pour ce motif, et de surcroît, là où le bât blesse le plus, pour Zanetti, est que Maison Bellevue n'est manifestement pas en mesure d'honorer quelque garantie, peu importe leur durée respective, puisqu'elle est semble-t-il insolvable, n'étant même pas représentée dans le cadre des procédures intentées contre elle, par Drummond, qui l'a évidemment appelée en garantie, tout comme son président et d'autres sociétés, vers lesquelles les activités du fabricant auraient été redirigées, pour faire échec à ses créanciers, selon toute vraisemblance.

[331] La preuve, que le problème ne réside pas tant dans la durée réelle de certaines garanties, est qu'elles n'ont même pas été mises en œuvre, Zanetti sachant pertinemment qu'elle ferait chou blanc, avec un recours contre le fabricant de sa maison, le seul qui était à sa disposition, selon le contrat signé.

[332] Le préjudice, aujourd'hui subi par Zanetti, n'a rien à voir avec un dol portant sur la durée effective des garanties, et le fait que si elles avaient été d'un an et quelques mois plus longues, elle aurait accepté d'acheter, mais que là, la situation est telle, que tout vient de changer, et qu'elle n'aurait jamais accepté d'acheter.

[333] Disons, que lorsqu'on connaît toute l'histoire, et qu'après avoir évalué toute la preuve, constituée des multiples versions de Zanetti, qui tente toujours de boucher les trous dans lesquels ses adversaires tentent de la faire tomber, la crédibilité de cette dernière a été mise à rude épreuve.

[334] Et admettons que son témoignage ait été jugé parfait, le problème, avec la crédibilité de sa thèse de dol, fondée sur les garanties, est que pour un sujet aussi sensible, elle n'a fourni aucune explication, pour nous permettre de comprendre les raisons pour lesquelles elle a pris autant de temps, avant de lire le fameux cahier, qu'elle insistait tant pour consulter, avant la vente, et surtout, pourquoi elle a pris un an et trois quarts, avant de soulever ce point, dans ses procédures judiciaires de juillet 2016, alors qu'elle avait vu le contenu de tous les documents, à ses dires, quelques semaines après avoir emménagé, la date étant, rappelons-la, le 26 octobre 2014.

[335] Même dans sa dénonciation formelle, contrairement au caractère « neuf » de la maison, qu'elle soulève pour la première fois, elle ne parle pas des garanties dont elle a perdu le bénéfice d'une partie, en ne sachant pas que le point de départ du calcul de leur durée, avait été amputé pour la période entre la vente à Drummond et la sienne.

[336] Si cette histoire est désolante, pour Zanetti, à la retraite, et ayant voulu vivre tranquillement dans une nouvelle maison, Parc ne peut être tenu responsable de tous les malheurs qui ont résulté de l'achat de cette maison.

[337] Zanetti a accepté la clause d'exclusion, elle ne semble pas avoir vérifié la solvabilité du fabricant de la maison, le seul à lui fournir une série de garanties, et ce n'est pas de la faute de Parc, qui est devenu le souffre-douleur de Zanetti, pendant onze ans, si Maison Bellevue n'a rien d'intéressant à offrir à la demanderesse, aux prises avec plusieurs déficiences, avec sa maison.

[338] Que Zanetti ait eu le bénéfice de toute la durée de chaque garantie, ne change rien aujourd'hui, malheureusement.

[339] Cela dit, ce n'est pas à la date d'aujourd'hui, que nous devons nous placer, pour apprécier le dol allégué par Zanetti, mais au moment de la vente par Parc.

[340] Et à cette date, la preuve disponible ne permet pas de conclure à une intention malveillante ni à un quelconque désir de Caouette, d'entourlouper Zanetti, pour qu'elle finisse par acheter. La présomption de bonne foi, favorable à Parc, n'est pas facile à repousser, et elle ne l'a pas été, par la preuve de Zanetti⁷⁵.

[341] La preuve vient même de Zanetti, qui déclare à plusieurs reprises, que Caouette lui a déclaré que d'autres personnes avaient pris rendez-vous pour visiter la maison, qui les intéressait.

[342] Ce n'est pas comme si personne n'avait été intéressé par cette maison, qu'elle avait été annoncée en vente, pendant des années avant de trouver preneur.

[343] Évidemment, ces déclarations de Caouette, auraient aussi pu être une forme de pression, pour rendre la transaction plus alléchante et créer une rareté, voire une urgence d'acheter, si Zanetti n'était pas encore convaincue de le faire.

[344] Mais nous demeurons dans la plus entière spéculation, eu égard à la preuve présentée de part et d'autre.

[345] Le témoignage de Zanetti, ne convainc pas le Tribunal, de sa prétention, que si elle avait su que les garanties avaient déjà commencé à courir, depuis un an et trois mois, depuis que Drummond avait acquis cette maison, elle ne l'aurait jamais achetée, alors que selon son témoignage, elle semblait être tombée en amour, et qu'elle correspondait à son budget.

⁷⁵ Moreau c. Darveau, 2018 QCCQ 5153, par.41 et *Camping de l'été 2005, s.e.n.c. c. Gauvin*, 2010 QCCS 5300, par.85.

[346] Une fois tous les problèmes qu'elle a connus dûment ressentis, et avec le temps qui a couru, depuis, le Tribunal ne doute pas de sa sincérité, lorsqu'elle dit, aujourd'hui, qu'avoir su, elle n'aurait pas acheté cette maison, mais le problème, dans l'appréciation de la crédibilité de cet énoncé, est que nous devons retourner en arrière, au moment où elle a su ce qu'il en était, au sujet de ces garanties, ou qu'elle aurait pu en savoir davantage, pour évaluer si son comportement, à l'époque, corrobore ses déclarations actuelles.

[347] Or, tel n'est pas le cas. Et il semble que l'achat a été impulsif, ce qui corrobore le coup de cœur pour les caractéristiques de cette maison et le budget dont pouvait disposer Zanetti, pour acquérir une maison.

[348] Elle l'a visité une première fois, le 4 octobre au soir, et à peine, étant indisposée, physiquement. Une autre visite, le lendemain, de jour, puis déjà le 13, elle déposait un acompte, pour la réserver, les démarches pour le financement étant toutes complétées, pour un achat le 17 octobre.

[349] Elle a eu le temps de regarder le contenu du bon de commande, et de bien réaliser qu'aucune garantie ne lui était donnée par son vendeur. Elle ne parle pas des démarches effectuées, pour vérifier quelques données sur l'identité et les réalisations du fabricant, le seul à lui accorder ces garanties.

[350] Enfin, le grand désir de Zanetti, d'accéder au contenu du cahier de garanties, avant d'acheter, n'a pas été réalisé.

[351] Elle déclare qu'elle était très insatisfaite de cette situation, et qu'elle est revenue à la charge à plusieurs reprises, ayant même eu l'impression que Caouette lui donnait des prétextes, pour ne pas le lui montrer, ajoutant qu'elle tentait plutôt de la rassurer, sur le fait qu'il s'agissait d'une maison de très bonne qualité, bénéficiant de garanties de très longue durée, Zanetti évoquant qu'elle se serait fait dire, qu'elles étaient de 10 et 15 ans.

[352] Étant avocate de formation, bénéficiant d'une longue expérience en enquêtes, et ayant ressenti une telle réserve, sur ce sujet, de la part de Caouette, que cette réserve soit ou non fondée, nous pourrions à la limite conclure, que l'erreur à laquelle Zanetti prétend, aujourd'hui, et qui aurait vicié son consentement à un point tel, que cela justifie l'annulation de la transaction, qu'elle regrette amèrement, maintenant qu'elle sait, que le fabricant en qui tous ses espoirs étaient fondés, de lui venir en aide, en cas de problèmes avec la maison, ne peut rien faire pour elle, pourrait être qualifiée d'inexcusable, vu les circonstances.

[353] Lors de l'audience, elle a reconnu que Caouette lui avait déclaré que la charpente avait été construite par Maison Bellevue; c'est l'essentiel de la maison. Et elle n'a pas menti à ce sujet, puisque Drummond n'a fait que les joints, la peinture et posé du plancher

flottant, selon l'interrogatoire au préalable de Ouellet, la représentante de ce distributeur⁷⁶.

[354] Et si tel est le cas, elle ne peut s'en prendre qu'à elle-même, car elle aurait dû se fier à cette impression forte, et être ainsi plus prudente, en exigeant carrément de voir les garanties autant vantées, avant d'acheter, si cet élément était si capital, pour qu'elle s'engage dans cette transaction.

[355] À notre avis, il n'y a rien, dans ce que Caouette a dit, selon la preuve que nous jugeons concluante, pour conclure que cette dernière a commis un dol, en lien avec cette histoire de garanties.

[356] Cet argument, sur l'erreur inexcusable commise par Zanetti, est un argument que Parc a plaidé, et nous en disposons ainsi, mais nous ajoutons, qu'il n'était pas nécessaire de se rendre jusque-là, pour rejeter la thèse du dol, sur ce sujet, car les motifs énoncés précédemment, suffisent à notre avis, pour rejeter la thèse d'un dol commis par Caouette, en lien avec les représentations ou omissions relatives aux garanties offertes par une autre personne qu'elle, et dont elle s'est expressément exclue.

[357] Le fait qu'il y ait cette exclusion, aurait dû faire que Zanetti prenne le temps d'y voir plus clair, et s'assure d'obtenir toutes les informations recherchées, pour satisfaire le besoin de sécurité qu'elle a décrit comme en étant capital, pour accepter de transiger avec Parc, pour l'achat de cette maison.

[358] Cela dit, dans un monde idéal, il aurait été préférable, que Caouette dresse l'historique complet de propriété de cette maison, pour la partie à sa connaissance, afin que Zanetti ait un portrait plus complet.

[359] Mais les informations incomplètes, sur la durée pendant laquelle la maison a été installée sur le terrain de son distributeur autorisé, Drummond, et l'usage qui en a été fait, dans le contexte où des gens ont pu la visiter, ne suffit pas pour conclure à un dol, en l'espèce, car l'information parfaite, n'est pas le critère, pour satisfaire le fardeau exigeant, pour prouver un dol⁷⁷.

[360] Rien, dans le comportement de Caouette, ne permet de conclure, qu'elle a manœuvré, de manière malhonnête ou intentionnelle, dans le but de flouer Zanetti, et en lui cachant des faits essentiels à sa décision de contracter avec Parc, pour l'acquisition de la maison modulaire en litige.

⁷⁶ Procès-verbal d'audience du 1^{er} décembre 2025, 14h44, et interrogatoire au préalable de Ouellette par Me Grandmont, page 10.

⁷⁷ *Senécal c. Poirier*, 2015 QCCS 3818, par. 82, 91, 98; *Monarque du Richelieu inc. c. Boisé Richelieu inc.*, 2018 QCCA 2168, par.25.

[361] Zanetti a simplement été malchanceuse, de tomber sur une maison dont plusieurs des caractéristiques révèlent une construction de peu de qualité, sans toutefois que le bien ne puisse servir aux fins auxquelles il était destiné.

[362] Parc n'ayant aucune responsabilité dans cette affaire, sur le plan contractuel, et rien de nature extracontractuelle n'ayant été allégué à son encontre, dans cette affaire au triste dénouement, après toutes ces années, il faut donc rejeter le recours principal de Zanetti, contre Parc, et ce, avec les frais de justice, qui incluent en l'espèce, les frais de l'expert retenu conjointement par Parc et Drummond, lesquels verront à s'organiser entre eux, pour la répartition du montant que Zanetti est condamnée à verser à Parc.

[363] Il est temps d'arriver au dénouement de la demande reconventionnelle, et de déterminer si le recours de Zanetti est abusif, ce dont nous discutons, dans la prochaine section.

5.5. Décision sur la demande reconventionnelle de Parc Carrousel

[364] Nous avons longuement réfléchi à la question posée, à savoir si le recours intenté par Zanetti, contre Carrousel, est abusif, tout comme à celle, qui consiste à décider, si Zanetti a commis un manquement important aux principes fondamentaux de la procédure civile.

[365] Notre conclusion est que bien que son recours actuel se situe très près de la ligne, pour être déclaré abusif, nous ne pouvons adhérer à cette thèse, pour ce qui est du recours lui-même, et ce, pour les raisons exposées ci-après.

[366] Nous arrivons toutefois à la conclusion, que Zanetti a abusé de son droit d'ester en justice et de se plaindre inutilement, contre Parc, avec la somme de toutes les démarches qu'elle a entreprises, et dont ce jugement fait état, dans l'intention de nuire à Parc, et d'amener sa représentante, à lui donner ce qu'elle voulait obtenir, et que Parc ne lui a pas donné, car il la considérait extravagante et déraisonnable, dans ses demandes.

[367] Sur le caractère abusif du recours actuel, il y a lieu de conclure, que l'argument de Zanetti, sur l'application de la *LPC*, n'était pas dépourvu de tout intérêt.

[368] Le fait est que le Tribunal, qui n'a pas pu constater qu'il s'agissait d'une thèse farfelue, à la lecture de la demande, a passé beaucoup de temps, à en étudier les menus détails, avant d'arriver à la conclusion que nous connaissons maintenant, que la *LPC* ne s'appliquait pas à ce cas.

[369] Et sans tout reprendre l'argumentaire, amplement expliqué, précédemment, le fait est, que tout ce qui tournait autour des vices cachés, était lié à la fameuse clause d'exclusion de garantie, dont l'effet était remis en cause, et dont le contexte, dans lequel

elle avait été convenue, pouvait ouvrir la porte à une chance raisonnable de Zanetti, de faire valoir un recours, contre Parc.

[370] Il fallait déterminer si Parc était un commerçant, au sens de la *LPC*. Et contrairement à ce qu'a plaidé ce dernier, puisque cette Loi est d'interprétation généreuse, que Parc œuvre dans le domaine de maisons modulaires, que le litige concerne une maison modulaire, même s'il s'agit de la vente d'un tel bien, et que les activités économiques de Parc, se concentrent sur la location de terrains, pour de telles maison, il est facile, une fois le poulet bien dégraissé, de n'en retenir que les meilleures parties, et ensuite plaider l'abus.

[371] Mais en l'espèce, le Tribunal a dû dégraisser ce poulet, et cette étape suffit, pour ne pas conclure au caractère abusif du recours de Zanetti, contre Parc.

[372] Il était de bonne guerre, que déçue de la tournure des événements, Zanetti veuille tenter son coup, pour nous convaincre que la *LPC* devait s'appliquer à cette transaction, pour faire sauter la clause d'exclusion de garantie, que Parc a insérée dans l'acte de vente au cœur du litige.

[373] Maintenant, devrions-nous séparer la crème du lait, pour conclure que le motif de dol, à lui seul, n'aurait pas dû être plaidé, car il s'est révélé être infondé, rendant le tout abusif ?

[374] Non.

[375] Non seulement ce motif n'est pas abusif, car l'exclusion de garantie n'a aucun effet sur une réclamation fondée sur un dol, mais en plus, s'il fallait à chaque fois, qu'un argument présenté dans le cadre d'un dossier judiciaire, soit jugé peu sérieux, alors que d'autres le sont davantage, nous n'en finirions plus de déclarer des recours abusifs, au motif qu'un certain nombre de leurs prémisses ont été rejetées, et que certaines étaient peu sérieuses *a priori*.

[376] Pour Zanetti, la sanction au manque de sérieux de son argument, sur le dol, est le rejet de son recours, lequel vient avec les frais de justice, qui incluent en l'espèce, les frais de l'expert Vincent, qui lui seront détaillés, dans le mémoire de frais suivant ce jugement.

[377] La situation soumise à notre attention, dans le cadre strict de la demande que nous rejetons, dans ce jugement, ne mérite pas une déclaration d'abus.

[378] D'ailleurs, ce n'est pas parce que le recours principal, de par sa nature, entraîne d'autres sous-recours, et que le dossier devient alors plus volumineux, voire complexe, que cela justifie une déclaration d'abus.

[379] *In extremis*, pour justifier l'octroi des dommages réclamés, et compenser une partie des frais d'avocat qu'il a dû encourir, Parc plaide, que Zanetti a commis au moins un manquement important au principe fondamental de la proportionnalité, énoncé à l'article 18 du *Code de procédure civile*, en s'entêtant à maintenir son recours en nullité, après avoir continué d'habiter une maison, qu'elle a qualifié d'impropre à un tel usage, pendant des années, et alors que Parc lui a offert de reprendre la maison, et de la rembourser, il y a longtemps, ce qu'elle a refusé, car elle souhaitait ravoir plus que 100 cennes dans la piastre, en demandant de se faire verser un total de 145 000 \$, au total.

[380] Ce manquement se trouverait aussi, dans le fait d'avoir ajouté un tout nouveau pan à sa demande originale, menée avec une seule demande, depuis 7 ans, en ajoutant une réclamation subsidiaire, équivalant à près du double du prix auquel Parc a acheté la maison en litige.

[381] Sur ce dernier point, il y a lieu de conclure, que s'il fallait déclarer qu'un manquement important aux principes fondamentaux du *Code* a été commis, et plus précisément, que le principe sur la proportionnalité a été enfreint, chaque fois qu'un recours, qui traîne dans le temps, est modifié à un moment donné, pour en changer l'angle, nous n'en finissons plus de prononcer de tels manquements, et de condamner les justiciables à des dommages, alors que la seule chose qu'ils ont faite, est d'exercer leur droit d'ester en justice, lequel inclut le droit de modifier des procédures, sous réserve des règles énoncées à l'article 206 dudit *Code*, n'en déplaie à ceux visés par ces recours.

[382] En effet, la recette, pour évacuer un tel nouveau débat, était que Parc s'oppose à cette nouvelle conclusion ainsi qu'aux allégations y donnant naissance, ce qu'il n'a pas jugé opportun de faire, et qu'il a eu raison de ne pas faire, sur le fond, se contentant de soulever cette opposition, face au changement de désignation de défendeur, même si nous n'avons pas retenu son argument.

[383] L'ajout de la demande subsidiaire, selon le déroulement du dossier, qui n'a pas été entendu, en mai 2023, mais en décembre 2025, n'est pas jugé comme étant disproportionné, bien que sur le mérite, nous l'avons jugé mal fondée, pour les motifs énoncés, et sur lesquels nous ne nous sommes pas trop attardés, étant donné la conclusion principale, sur la validité de l'exclusion de garantie.

[384] Quant au fait, que Zanetti a refusé l'offre de Parc, qui était prêt à reprendre la maison, notamment en 2023, et à rembourser Zanetti, sans toutefois lui payer des sommes additionnelles, jugées faramineuses, outre les impenses, peut-être, selon notre compréhension des faits mis en preuve, sur ces démarches, nous n'avons pas assez de détails, dans cette preuve, pour conclure à la présence d'un manquement important à la proportionnalité, bien que, de prime abord, s'il ne restait que le montant des

dommages à arbitrer, les parties auraient pu s'entendre, pour ne débattre que de ce sujet, plutôt que de l'entièreté de la chose, comme cela se voit, parfois.

[385] Mais puisque nous ignorons les détails desdites négociations, il est difficile de conclure, tel que Parc le propose, que c'est uniquement Zanetti qui avait tort, de ne pas vouloir régler tel que Parc le souhaitait.

[386] Qui sait, peut-être est-ce Parc, qui ne voulait pas céder d'un pouce, sur quelque dommage à payer, en sus de reprendre la maison et de rembourser Zanetti, cela dit, sans juger de la raisonnableté d'une telle position, puisque nous n'avons pas tous les éléments pertinents de cette négociation.

[387] Tout ce que nous savons, notamment de Zanetti, est que « *la part du gâteau demandée (présument par elle) a été refusée* ».

[388] Mais nous savons toutefois, qu'elle évalue les dommages subis, entre 100 000 et 110 000 \$, car elle nous affirme « ça a tellement augmenté », et qu'elle ajoute à cela, un nouveau montant de 25 000 \$ en dommages, séance tenante, pour compenser le harcèlement que le gendre de Caouette (qui n'est pas partie aux procédures) lui aurait fait subir, alors qu'elle a également une réclamation, de 25 000 \$, pour troubles et inconvénients, dans la dernière version de sa demande (avril 2023).

[389] Parc n'a donc pas gain de cause, sur sa demande reconventionnelle, fondée sur l'abus et les manquements au Code, mais puisqu'il allègue aussi un autre fondement, pour cet abus, la multiplication des recours, au paragraphe 83 de sa procédure, il y a lieu de s'y attarder, car sur cet aspect, la preuve permet de lui donner en partie raison.

[390] La preuve démontre de manière prépondérante, que Zanetti a entrepris de nombreuses démarches, pour amener Parc à consentir à ce qu'elle lui demandait : faire fi de la clause d'exclusion de garantie, reprendre la maison, lui rembourser le prix payé, ses impenses, ainsi que le montant des dommages, très important, pour être compensée à la hauteur de ce qu'elle estimait avoir droit, comme avocate et « *officier de justice* », tel qu'elle se décrit dans les messages laissés sur le répondeur de Caouette.

[391] Bref, elle voulait la totale, et Parc a vu les choses d'un autre œil, et a payé, depuis le début de cette histoire.

[392] Zanetti a utilisé la stratégie de la nuisance, pour décourager Parc, qui ne s'en est pas laissé imposer, bien assis qu'il était, sur sa clause d'exclusion, et après avoir été correct avec Zanetti, au départ, en tentant de lui donner satisfaction, en répondant quand même à ses appels désagréables, et en la référant à Drummond, notamment, lorsque ce n'est pas elle qui est allée tenter de trouver des solutions.

[393] Mais Parc a payé le prix fort, pour s'élever contre la demande de Zanetti : 11 ans de divers recours, auxquels elle a dû répondre et se défendre, en répétant chaque fois la même chose, comme un vieux disque qui s'enraye.

[394] Par sa représentante, Parc a vécu le supplice de la goutte, en ce sens, qu'il y a toujours eu des recours contre elle, peu importe devant quel organisme, avec lequel elle faisait affaire, ou à qui elle était susceptible de répondre.

[395] Et la preuve, du bien fondé desdits recours, n'est nulle part, dans la preuve de Zanetti, alors que celle de leur manque de sérieux, se trouve en partie dans celle de Parc.

[396] Mais les factures d'honoraires déposées par Parc⁷⁸, ne font état que des démarches professionnelles, depuis le début du litige dont nous disposons.

[397] C'est donc dans le témoignage de Caouette, que la réclamation se précise à ce chapitre, lorsqu'elle fait état des plaintes et recours logés sans suite sérieuse, par Zanetti, qu'elle raconte les troubles et inconvénients, le stress, les effets du harcèlement, de l'intimidation et de l'extorsion, sur les activités de son entreprise, et elle-même, en étant la représentante, que nous pouvons conclure, que Parc est devenu le souffre-douleur de Zanetti, pendant des années, Caouette, étant la porte-parole de l'entreprise, étant celle qui a fait face à tout ce cocktail procédural embêtant.

[398] C'est davantage sur la foi de cette réclamation, de 7 500 \$, que le Tribunal arrive à la conclusion, qu'il y a lieu d'accorder des dommages à Parc, puisque les fondements de cette réclamation sont valables, et que la preuve présentée, pour les soutenir, est amplement suffisante, fiable, et convaincante.

[399] Zanetti a eu un comportement harcelant, à l'endroit de Parc, en s'attaquant constamment à sa représentante, Caouette.

[400] Les paroles, prononcées à plusieurs reprises, sur le répondeur de l'entreprise familiale, et sur celui d'un entrepreneur travaillant pour Parc, que ce dernier avait eu la gentillesse de lui référer, pour effectuer des travaux de construction de certaines de ses impenses, et pour lesquels, Zanetti n'était pas satisfaite, et la stratégie procédurale, utilisée tout au long de ce dossier, mais à l'extérieur du dossier judiciaire actuel, mais dans le but d'obtenir des résultats, sur celui-ci, démontrent qu'il n'y a rien eu à l'épreuve de Zanetti, qui avait clairement dans sa mire, la représentante de l'entreprise qui l'a « *roulée dans la farine* », expression qu'elle a utilisée au procès, pour résumer la situation.

⁷⁸ D-15.

[401] Et ces démarches multiples, qui ont pris du temps à contester, visaient à accabler Caouette à un point tel, qu'elle finisse par passer l'arme à gauche et capituler.

Zanetti a poursuivi Parc, devant les petites créances, pour 15 000 \$, pour des possibles cernes, au bas de deux fenêtres, au mieux, selon la preuve. Elle s'est désistée dudit recours, une fois qu'elle a été prête à rediriger son combat, en Cour supérieure. Elle est devant la Régie du logement, devenu ensuite le Tribunal administratif du logement (TAL), à plusieurs reprises, et elle a perdu⁷⁹. Elle aurait fait une plainte à la Ville de Bromont, pour une question de rôle foncier relatif à Parc, une autre à Revenu Québec, puis à l'OAICQ, et à l'OPC, sans oublier, à la police, pour menaces de mort et harcèlement, contre Caouette et son gendre, et il n'est jamais rien ressorti de favorable aux diverses thèses soutenues par Zanetti, de toutes ces démarches qui ont mobilisé du temps, à l'évidence, pour réagir.

[402] Et au lieu de concéder qu'elle a pu exagérer, Zanetti a toujours une explication pour tout⁸⁰. Le problème, est que ses explications ne sont jamais corroborées par de la preuve, respectant la règle de la meilleure preuve, soit par le dépôt de documents, pour nous permettre d'évaluer la raisonnable des démarches entreprises, lesquelles, évidemment n'avaient pas toutes à avoir porté fruit⁸¹.

[403] Mais lorsqu'aucune n'a donné quoi que ce soit, il n'est pas déraisonnable d'en conclure une intention de nuire à autrui, et que ce genre de conduite doit être qualifiée d'un abus de droit, causant les dommages pour lesquels Parc réclame 7 500 \$, ce qui n'est pas déraisonnable, avec un tel portrait.

[404] Les cinq messages, que Zanetti a laissés sur le répondeur de l'entreprise, dont le siège est au même endroit, que la résidence de la famille Caouette, messages, que

⁷⁹ Voir 2015 QCRDL 26663, ainsi que les onglets 26 à 28 du cahier d'autorités de Parc, qui reprend trois autres décisions relatives à Zanetti et parc Carrousel.

⁸⁰ À titre d'exemple, ses plaintes contre le gendre de Caouette et contre elle, pour harcèlement, n'ont pas eu de suite. La raison : « *c'était ma parole contre la sienne* ». Elle aurait « *arrêté* » les démarches criminelles entreprises contre eux, car elle était « *seule comme un yabe (diable) dans l'eau bénite* ».

⁸¹ Lors de l'audition, lorsqu'il est fait référence à sa plainte, qu'elle aurait déposée à l'Office de protection du consommateur, en contre-interrogatoire, en lien avec sa prétention, selon laquelle le contrat de vente qu'elle a signé avec Parc, n'était pas conforme aux prescriptions de la loi, elle déclare ne plus se souvenir de ce fait. Elle nie avoir fait une plainte à la police de Bromont (autre que pour le harcèlement et les menaces de mort du gendre, mais confirme en avoir fait une à la Ville, pour le rôle de taxation de Parc, et avoir aussi tenté une démarche à la Commission d'accès à l'information, en lien avec ce sujet. Voir notamment le procès-verbal d'audience du 1^{er} décembre 2025, 16h35 à 16h42. Nous n'avons aucun document à cet effet et surtout, pas la suite et fin de cette plainte, ce qui laisse entendre, qu'elle n'a pas eu gain de cause, tout comme pour ses demandes, devant la Régie du logement, pour laquelle nous avons une décision, qui confirme que Parc n'avait pas à remplir un bail standard, mais que pour calmer le jeu, Caouette en a fait parvenir un à Zanetti. Elle demande aussi que Caouette soit condamnée à lui verser des dommages, pour les faits et gestes posés contre elle, par le gendre de Caouette, en juin 2015. Voir le procès-verbal du 4 décembre 2025, 12h08.

son mari a entendus, en l'absence de Caouette, ce qui ressort des enregistrements, et que son mari lui a demandé d'écouter, tout comme ce qui a été laissé comme messages, sur le répondeur du sous-traitant de Parc, monsieur Beaubien, qu'elle a menacé de déposer une plainte au Ministère du revenu, tout comme contre parc et Caouette, si elle n'obtenait pas de retour d'appel dans les délais exigés⁸², et dont le reste du contenu, est franchement désolant, en plus d'être grossier, répétitif, et qui déshonorent et discréditent Zanetti, n'améliorent pas son sort, face à la réclamation de Parc.

[405] Ces diverses démarches, collatérales au litige, ont fait perdre du temps à Caouette, qui a utilisé son temps de travail, à les combattre, plutôt qu'à développer les affaires de son entreprise.

[406] La réclamation en dommages, de 7 500 \$, est donc intégralement accueillie. Elle est plus que raisonnable, pour compenser les pertes de temps, les troubles et inconvénients subis par Parc, par l'intermédiaire de sa représentante Caouette, pendant onze ans.

[407] Caouette, à titre de représentante de Parc, n'avait pas à se laisser appeler régulièrement « *La Caouette* », « *La Elvis Gratton de Granby* », « *Ti-Coune Caouette* » de manière répétée, et la représentante de Parc n'avait pas à endurer ce harcèlement constant de Zanetti, qui la détournait de mille et une façons, et de façon incessante, de ses occupations de gestionnaire du Parc de maisons mobiles, tout au cours du litige.

[408] Une personne a le droit d'être en litige, avec une entreprise, et plus particulièrement, avec la personne qui représente cette entreprise, mais lorsque cette personne, déçue par cette entreprise, devient complètement obsédée par la situation, et qu'elle tente de porter atteinte à la crédibilité, l'honnêteté et la respectabilité de cette entreprise, représentée par cette personne, de toutes les manières possibles, les tribunaux doivent intervenir, afin de préciser les limites de la liberté d'expression, et d'un un besoin irrépressible de crier sa déception et sa colère, au monde entier, et pour freiner les dérives, que causent ce genre de comportements, à la limite antisociaux, et établir, que cette expression d'un mécontentement, peut devenir un abus de ce droit de s'exprimer, et constituer une faute génératrice de responsabilité, lorsque ces comportements causent des dommages, dûment prouvés, comme c'est le cas, en l'espèce.

⁸² Interrogatoire au préalable de Caouette, pages 75 à 77, lorsqu'elle parle de cet événement et du fait qu'elle l'appelait « Ti-Coune » et celui rendu avec beaucoup d'émotion, lors de l'audition. Voir aussi P-12, des documents produits pour démontrer que Caouette, pour Parc, n'était pas honnête. Entendre P-16, et D-5, et lire D-6, la transcription desdits messages au contenu totalement disgracieux, sarcastique, humiliant et dégradant.

[409] Parc ne demande pas de dommages punitifs, mais il y a tout de même lieu de souligner, pour apprécier la crédibilité du témoignage de Zanetti, que ce n'est pas la première fois, que cette dernière adopte le même genre de stratégies, lorsqu'elle cherche à obtenir ce qu'elle veut.

[410] En effet, un collègue juge, à la Cour du Québec, a eu à analyser le comportement de Zanetti, en 2011, en lien avec une chicane de copropriétaires, dont les appartements étaient voisins, l'un d'eux étant celui de Zanetti.

[411] Le juge Coutlée n'a pas hésité à qualifier la relation des voisins, de « *plutôt houleuse* », en énonçant que Zanetti avait logé plusieurs plaintes au Syndicat de copropriété par qu'elle avait fait des appels harcelants aux défendeurs, fait des remarques personnelles et désobligeantes, à ses voisins, puis qu'elle s'était plaint d'infiltrations d'eau, dans son unité privative, et qu'elle a eu une attitude « *envahissante, voire arrogante* », en lien avec ce problème, n'ayant d'ailleurs offert aucune preuve des allégations d'atteintes à sa réputation, alors que c'était-là le fondement de sa demande en justice⁸³.

[412] Le juge a alors rejeté sa réclamation, il a partiellement accueilli la demande reconventionnelle des voisins, à qui elle avait (adressé) des appels qu'il qualifie « *insultants et menaçants* », et contre qui Zanetti s'était acharnée, pour se faire rembourser le coût de certains travaux, alors qu'elle savait pertinemment qu'ils avaient été faits « sans frais »⁸⁴.

[413] Le juge a pris en considération, le fait que Zanetti était avocate, pour apprécier son comportement par 88. Ses propos, envers les défendeurs, ont été jugés comme « *manquant d'authenticité et de crédibilité* », tout comme « *condescendants* », et la durée de cet acharnement a été aussi prise en compte, pour justifier le juge de condamner Zanetti à 5 000 \$ de dommages et intérêts, payables aux défendeurs⁸⁵.

[414] En lisant cette décision, nous avons eu l'impression d'assister au jour de la marmotte, tant ce qui a eu lieu devant le juge Coutlée, et ce qui s'est déroulé lors de l'audience, présidée par la soussignée, semblait être un copier-coller d'une même stratégie, et à quel point cela était similaire, également, par rapport à ce qui est ressorti de manière criante, de la preuve documentaire et des interrogatoires au préalable, déposés dans la présente instance, par rapport aux faits reprochés à Zanetti, qui se sont produits à partir de 2014, donc moins de trois ans après que le juge a rendu son jugement, le 6 décembre 2011.

⁸³ *Zanetti c Curtis*, 2011 QCCS 15147, par.5,8,20,21,31,76,77.

⁸⁴ *Id.*, par. 79, 83 et 84.

⁸⁵ *Id.*, par. 89 et 91.

[415] C'est à croire, que Zanetti n'a rien retenu, dudit jugement.

[416] Et de l'autre côté, dans notre dossier, nous avons la représentante Caouette, qui a pris beaucoup de notes minutieuses, de manière contemporaine, par rapport à ses diverses interactions, avec Zanetti, comparativement au témoignage de Zanetti, qui se contredit et demeure flou, sur plusieurs sujets délicats, la mémoire lui manquant, lorsque les choses se corsent en contre-interrogatoire, notamment.

[417] Nous avons les enregistrements des cinq messages, auxquels nous avons fait allusion, qui parlent d'eux-mêmes, sans jeux de mots, dont Zanetti reconnaît l'intégralité, le contenu, tout comme sa voix, lorsque nous entendons les propos déplorables qu'ils contiennent, en salle d'audience, propos qu'elle semble à peine regretter, 11 ans plus tard.

[418] Donc, après avoir entendu Caouette témoigner, pleurer à certains moments, en revivant le calvaire vécu par son entreprise, ciblée entre toutes, alors que le fabricant était le grand responsable des malheurs dont se plaint Zanetti, voilà pourquoi nous n'avons pas d'hésitation à condamner cette dernière à l'entier montant de dommages réclamés.

[419] Au lieu de faire amende honorable et s'excuser de ses débordements comportementaux, et de sa violence verbale, Zanetti, pleinement consciente de ses sautes d'humeurs, du caractère disgracieux de ses propos, qu'elle sait être enregistrés, et qui serviront manifestement contre elle, devant « Monsieur le juge », tel qu'elle le dit à diverses reprises, sur ces enregistrements, persiste et signe, lors du procès.

[420] Or, le « Monsieur le juge », à qui elle a même adressé des commentaires, dans ces enregistrements, et qui s'avère finalement être une madame la juge, malgré son prénom, a pris le temps de bien analyser l'ensemble de ses propos, et a écouté le tout, la mâchoire décrochée, tant la violence des propos, le ton hargneux et acrimonieux utilisé, pour véhiculer ses divers messages, dont certains étaient carrément des menaces, alors que d'autres étaient à la limite de l'extorsion, étaient frappants⁸⁶.

[421] Et la seule conclusion qu'elle en retient, outre celle relative la responsabilité qui en résulte, est qu'il était mieux pour Zanetti, qu'elle ait été à la retraite, lorsqu'elle a prononcé ces propos, car autrement, il y aurait eu matière à plainte à son ordre professionnel, pour atteinte à l'honneur et à la dignité de la profession, qu'elle a pratiquée pendant de nombreuses années, et dont elle revendique encore le titre.

[422] Passons maintenant au dénouement des deux actions en garantie.

⁸⁶ Elle accuse Parc de « fraude au fisc », déclare qu'elle « s'en va en guerre », que « des Ti Coune comme ça, je n'en ai rien à branler », en parlant de Caouette, entre autres propos édifiants à entendre.

5.6. Décision sur la demande en première garantie de Parc contre Drummond

[423] Parc n'étant pas condamné à payer quoi que ce soit à Zanetti, et la vente de la maison modulaire n'étant pas annulée pour motif de dol, cela dispose de la demande en garantie de Parc contre Drummond, laquelle est rejetée, sans frais, vu leur défense en partie commune, pour ce qui est de la portion relative à la contestation des vices cachés⁸⁷.

[424] Il fallait bien que Parc prévienne le coup, au cas où, mais il n'y a pas de condamnation à prononcer contre Drummond, vu le sort de l'action principale, qui est intégralement rejetée.

5.7. Décision sur la demande en deuxième garantie contre Maisons Bellevue

[425] Nous avons déjà précisé, que ce n'est pas Zanetti qui a poursuivi Maisons Bellevue, malgré la documentation en sa possession, et le rôle du fabricant, dans les malheurs vécus par Zanetti, qui l'auraient pleinement justifiée, de cibler ce défendeur, plutôt que Parc, pour son recours en vices cachés.

[426] Parc n'a également pas poursuivi Maisons Bellevue, alors qu'il bénéficiait aussi des mêmes garanties que Zanetti, comme deuxième acheteur de cette maison.

[427] C'est donc Drummond, qui elle aussi, bénéficiait de ces mêmes garanties, sur la qualité du bien, qui a fini par poursuivre Maisons Bellevue, au cas où elle serait condamnée à indemniser Parc, ou en cas d'annulation de la vente à Zanetti.

[428] Mais Drummond, ne fondait que très peu d'espoirs, d'être un jour indemnisée par Maisons Bellevue, advenant une éventuelle condamnation, car elle avait déjà fait chou blanc, dans le cadre d'un autre dossier judiciaire aux petites créances, en 2014.

[429] Heureusement pour Drummond, il n'y aura pas de condamnation contre Maisons Bellevue, car il n'y a pas lieu d'accueillir le recours en deuxième garantie, puisque le recours en première garantie, n'a également pas été retenu, vu le sort de l'action principale, elle-même totalement rejetée.

[430] Drummond devait aussi prévoir la suite des choses, au cas où, et il n'y a pas lieu de la condamner aux frais de justice, puisque la situation ne s'y prête pas, du fait que Maisons Bellevue n'a plus pignon sur rue, depuis fort longtemps, et que les autres défendeurs, que Drummond a aussi poursuivis, à un certain moment, ont bénéficié d'un désistement, survenu en début d'audition.

[431] L'histoire, racontée dans ce jugement, est bien dommage à lire.

⁸⁷ Voir expertise Vincent, D-8, du 25 mai 2018, et rapport conjoint des experts, D-13.

[432] Et en voulant mener son recours jusqu'à la fin, Zanetti, de santé très fragile, selon ses dires, n'a certainement pas contribué à améliorer cette santé, et encore moins, à profiter de sa retraite, et peut-être qu'en rétrospective, elle aurait dû accepter de reprendre ses billes, pendant qu'il était encore temps, et de remettre cette maison dont elle a tant horreur, pour tenter une autre expérience, plus intéressante que ce qu'elle retire aujourd'hui, à la suite de ce jugement.

[433] Mais parfois, certaines personnes ont besoin d'aller au bout de leurs convictions, et sont prêtes à assumer les dégâts collatéraux, dont les coûts importants résultant de leurs choix.

[434] Maintenant que ce chapitre de l'histoire prend fin, sous réserve du droit des parties, d'interjeter appel de ce jugement, espérons que Zanetti réussira tout de même à trouver une certaine paix, malgré ce jugement qui lui donne tort, tout en lui confirmant que certaines des questions qu'elle se posait, n'étaient pas dépourvues de tout intérêt, sur le plan juridique.

[435] Quant à Parc, et sa propriétaire, Madame Caouette, espérons que la locataire du terrain numéro 70 les laissera enfin tranquilles.

[436] Mais si tel ne devait pas être le cas, au moins maintenant tous savent, que ce jugement pourrait être utile, pour demander des dommages punitifs à Zanetti, si elle décide de récidiver, en sachant précisément, ce qu'elle a fait qui lui a mérité la condamnation en dommages avec laquelle elle se retire, de cette histoire, après avoir largement étrivé le propriétaire du terrain loué au Parc Carrousel, au cours de toutes ces années.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[437] **REJETTE** l'opposition de Parc Carrousel à la modification de la désignation du défendeur poursuivi par Nelly Zanetti ;

[438] **REJETTE** la demande principale contre Diane Caouette, personne physique, faisant affaire sous la raison sociale Parc Carrousel ;

[439] Avec frais de justice, incluant les frais d'expert ;

[440] **REJETTE** la demande d'abus de Nelly Zanetti, contre Diane Caouette, personne physique, faisant affaire sous la raison sociale Parc Carrousel ;

[441] **ACCUEILLE** en partie la demande reconventionnelle de Diane Caouette, et **CONDAMNE** Nelly Zanetti à payer 7,500 \$ en dommages et intérêts, à cette dernière, avec intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle de l'article 1619 C.c.Q, à compter de l'assignation à la demande reconventionnelle, payable dans le 30 jours de ce jugement ;

[442] **REJETTE** la demande en garantie de Parc Carrousel contre Drummond Mobile inc ;

[443] Chaque partie payant ses frais ;

[444] **REJETTE** la demande en garantie de Drummond Mobile inc., contre Maisons Bellevue ;

[445] Sans frais.

CLAUDE DALLAIRE J.C.S.

Madame Nelly Zanetti
Se représente seule

Me Stéphanie Doyon
Racicot Chandonnet Ltée
Avocat de **Parc Carrousel**

Me Olivier Boileau
Lavery, De Billy s.e.n.c.r.l.
Avocat de **Drummond Mobile Québec inc.**

Maison Bellevue inc.
Non représentée

Dates d'audience : 1^{er} au 4 décembre 2025

Date de délibéré : 4 décembre 2025