

C A N A D A
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE BEAUCE

N° de dossier judiciaire : 350-32-701244-255

LE 16 JUIN 2026

Sentence arbitrale rendue par : M^e Catherine Sénéchal, arbitre

Gilles CLOUTIER

Partie demanderesse

c.

Martin ROY

Partie défenderesse

SENTENCE ARBITRALE

I – INTRODUCTION

[1] Le demandeur, Gilles Cloutier, ci-après « demandeur-acheteur », poursuit le défendeur, Martin Roy, ci-après « défendeur-vendeur » afin d'obtenir les sommes de 4 668,09\$ (*correspondant aux montants des réparations et travaux assumés par le demandeur-acheteur, suite à l'achat de l'immeuble du défendeur-vendeur*) et de 500,00\$ à titre de dommages et intérêts;

[2] Le demandeur-acheteur soutient qu'au moment de l'achat de l'immeuble situé au 904 Rue des Lacs, à Saint-Séverin G0N 1V0, ci-après « l'immeuble », le défendeur-vendeur, a omis de l'informer du vice affectant le système d'alimentation d'eau,

[3] Le défendeur-vendeur conteste la réclamation;

[4] Je suis ainsi appelée à déterminer si le demandeur-acheteur a le droit de réclamer au défendeur-vendeur les sommes de 4 668,09\$ pour les réparations qu'il a dû effectuer et 500,00\$ à titre de dommages et intérêts;

II – RÉSUMÉ DES FAITS

[5] Le 28 janvier 2025, le demandeur a acheté du défendeur, l'immeuble situé au 904, rue des lacs, Saint-Séverin, Province de Québec, Canada, G0N 1V0, et ce, par acte notarié;

[6] Ladite vente a été effectuée « *avec garantie du droit de propriété mais sans garantie de qualité, l'acheteur achetant à ses risques et périls à cet égard* », tel qu'il appert de l'acte de vente;

[7] Au préalable de l'achat, le demandeur a effectué une visite de l'immeuble. Cependant, le demandeur n'a pas fait inspecter le bien avant de procéder à son achat;

[8] Lors de la visite, le demandeur a questionné le défendeur sur le système en alimentation d'eau du puit constatant une déficience;

[9] Le défendeur a répondu aux questionnements du demandeur. En résumé, il lui a indiqué que de l'air s'accumulait dans le système d'alimentation en eau et lui a mentionné avoir précisé que cela « diminuerait » avec l'usage. Le demandeur allègue quant à lui que le défendeur lui a plutôt indiqué que le tout allait « s'arrêter » avec l'usage. Le témoignage des parties diffère sur le contenu exact des réponses, mais les parties reconnaissent avoir eu une discussion en lien avec le système d'alimentation en eau du puit;

[10] Au moment de la vente, l'immeuble n'était pas habité depuis le mois de juillet 2024;

[11] Toutefois, à l'utilisation du système d'alimentation de l'eau, dans les jours suivants la prise de possession, le demandeur a constaté que le système d'alimentaire en eau du puit était toujours défectueux, allant jusqu'à nécessiter l'arrêt de la pompe. Le demandeur explique que l'eau ne s'écoulait tout simplement plus;

- [12] Le 11 février 2025, le demandeur a mandaté l'entreprise *Plomberie Dorchester 1999*, laquelle a déterminé des déficiences, en ce que le système d'alimentation en eau présentait une perte d'étanchéité. Les réparations effectuées le 11 février 2025 consistant notamment en un remplacement de la pompe à eau et de la tuyauterie à l'intérieur du puit, ont engendrées des frais de 3 341,70\$. Lesdits frais ont été assumés par le demandeur;
- [13] Pour procéder aux travaux, une excavation a été effectuée engendrant des frais de l'ordre de 826,39\$. Lesdits frais ont été assumés par le demandeur;
- [14] Le demandeur a communiqué par téléphone avec le défendeur afin de l'informer de ses constatations, au courant de la journée de 11 février 2025, alors que les travaux étaient en cours;
- [15] Le demandeur allègue avoir offert au défendeur de se déplacer sur les lieux, la journée même du 11 février 2025. Le défendeur, quant à lui, allègue que cette option ne lui a pas été offerte;
- [16] Le demandeur a transmis au défendeur une lettre de mise en demeure datée du 14 avril 2025, lui réclamant le remboursement des sommes engagées;

III – PREUVE DOCUMENTAIRE

[17] J'ai pris connaissance de la preuve documentaire déposée par les parties, laquelle se résume essentiellement comme suit :

A) Preuve de la demanderesse

[18] Le demandeur dépose les pièces suivantes :

- P-1 : Preuve de réception de la mise en demeure;
- P-2 : Mise en demeure envoyée au défendeur;
- P-3 : Acte de vente notarié;
- P-4 : Réponse à la mise-en-demeure;
- P-5 : Estimation du plombier;
- P-6 : Promesse d'achat de l'immeuble;
- P-7 : Courriel du plombier Étienne Blais;

B) Preuve de la défenderesse

[19] Le défendeur produit les pièces suivantes :

D-1 : Registre foncier;
D-2 : Communications ;
D-3 : Facture;
D-4 : Acte d'acquisition;
pour l'été 2025;

IV – PRÉTENTIONS DU DEMANDEUR

[20] Le demandeur soutient que le défendeur a manqué à ses obligations en ce qu'il n'a pas dénoncé au moment de la vente de l'immeuble, l'existence du vice grevant ledit immeuble, de sorte que celui-ci a vicié son consentement;

[21] Le demandeur précise que le vice était connu du défendeur au moment de la vente et que celui-ci a délibérément omis de le mentionner;

[22] En effet, lors de la visite de l'immeuble, le demandeur indique avoir procédé à une inspection minutieuse du bien et avoir posé des questions au défendeur relativement au système d'alimentation en eau du puit, auxquelles le défendeur a répondu faussement que de l'air s'accumulait dans le système d'alimentation en eau, mais que cela serait réglé avec usage fréquent du système d'alimentation en eau;

[23] Le demandeur soumet que le professionnel qu'il a mandaté le 12 février 2025 a fourni un écrit mentionnant que des travaux étaient nécessaires ce qui prouve que le défendeur était de mauvaise foi en répondant simplement que la situation serait réglée avec l'usage fréquent du système d'alimentation en eau, lors de la visite préalable de l'immeuble;

[24] Le demandeur mentionne qu'en raison du vice celui-ci a dû procéder à des réparations afin d'y remédier, en mandant l'entreprise *Plomberie Dorchester 1999* engendrant des coûts totaux de 4 668,09\$;

[25] Le demandeur affirme avoir dénoncé le vice au défendeur, une première fois le 11 février 2025, soit dès la découverte de l'existence du vice et par écrit au moyen d'une lettre de mise en demeure, datée du 14 avril 2025;

[26] En résumé, le demandeur souhaite obtenir le remboursement des sommes engagées, soient 4 668,09\$, pour réparer le vice qui grevait l'immeuble au moment de la vente, vu que le défendeur a manqué à ses obligations en omettant sciemment d'avoir dénoncé l'existence dudit vice;

[27] Au surplus, le demandeur réclame des dommages et intérêts de 500,00\$ en raison du stress occasionné;

V – PRÉTENTIONS DE LA PARTIE DÉFENDERESSE

[28] La partie défenderesse conteste l'ensemble des prétentions du demandeur et demande le rejet de la réclamation;

[29] Le défendeur ne conteste pas que des travaux ont été réalisés par le demandeur pour un montant total de 4 668,09\$ sur l'immeuble, à la suite de la vente de ce dernier;

[30] Le défendeur conteste avoir manqué à ses obligations contractuelles, en invoquant premièrement que la vente a été réalisée sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur et dans un second temps, qu'il n'avait pas connaissance du vice allégué par le demandeur;

[31] Le défendeur ajoute également ne pas être un professionnel du milieu et n'avoir jamais été informé d'une quelconque problématique par les différents professionnels ayant intervenus sur l'immeuble depuis qu'il en a été le propriétaire, soit de 2003 à 2025;

[32] Par ailleurs, le défendeur soutient que la mise en demeure datée du 14 avril 2025 correspondant à la dénonciation du vice par le demandeur. Il mentionne que la mise en demeure a été transmise postérieurement à la réalisation des travaux, ce qui l'a empêché de constater la véracité du vice allégué par le demandeur;

[33] Pour résumé, le défendeur, demande le rejet de la requête.

VI – LES QUESTIONS EN LITIGE

[34] Je dois me prononcer sur les questions suivantes :

A) Le demandeur est-il en droit de réclamer le remboursement des frais qu'il a assumé pour effectuer des réparations sur l'immeuble vendu par le défendeur en invoquant que celui-ci était grevé d'un vice lequel n'a pas été dénoncé par le défendeur au moment de la vente ?

B) Le demandeur peut-il réclamer des dommages et intérêts ?

VII – LE DROIT APPLICABLE

[35] En matière civile, celui qui entend faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention¹;

[36] Pour satisfaire à ce critère, la preuve présentée doit être claire et convaincante² et il faut démontrer que les faits allégués sont non seulement possibles, mais probables³. Je dois donc décider en fonction des faits qui m'apparaissent les plus probables⁴;

[37] Le contrat liant les parties est un contrat de vente, au sens de l'article 1708 du *Code civil du Québec*, par lequel une personne, le vendeur, transfère la propriété d'un bien à une autre personne, l'acheteur, moyennant un prix en argent que cette dernière s'oblige à payer.

[38] Les articles applicables en la présente sont les articles ci-après détaillés :

[39] L'article 1716 du Code civil du Québec prévoit que le vendeur est tenu de délivrer le bien et d'en garantir le droit de propriété et la qualité. Ces garanties existent de plein droit sans qu'il soit nécessaire de les stipuler dans le contrat de vente.

[40] L'article 1726 du Code civil du Québec définit la garantie de qualité et précise que le bien doit être exempt de vices cachés qui le rendent impropre à l'usage ou en diminuent tellement l'utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté ou n'aurait pas payé un si haut prix s'il les avait connus. Le vendeur n'est pas tenu de garantir le vice caché connu de l'acheteur ni le vice apparent, ce dernier étant celui qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans recours à un expert ;

¹ Article 2803 C.c.Q.

² *F.H. c. McDougall*, 2008 CSC 53 (CanLII), [2008] 3 R.C.S. 41, para 46.

³ ROYER, Jean-Claude et PICHÉ, Catherine, *La preuve civile*, 5^e éd., Montréal, Éditions Yvon Blais, 2016, para. 168 et 176.

⁴ *Parent c. Lapointe*, 1952 CanLII 1 (SCC), [1952] 1 R.C.S. 376, à la page 380.

[41] L'article 1733 du Code civil du Québec précise que le vendeur ne peut exclure ni limiter sa responsabilité s'il n'a pas révélé les vices qu'il connaissait ou ne pouvait ignorer et qui affectent le droit de propriété ou la qualité du bien. Une exception est prévue lorsque l'acheteur achète à ses risques et périls d'un vendeur non professionnel;

[42] L'article 1739 du Code civil du Québec impose à l'acheteur qui constate un vice de le dénoncer par écrit au vendeur dans un délai raisonnable depuis sa découverte;

VIII – ANALYSE ET DÉCISION

- A)** La vente de l'immeuble ayant été réalisée sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur, le demandeur peut-il invoquer l'application des dispositions relatives à la garantie de qualité ?
- B)** L'immeuble ayant fait l'objet de la vente, était-il grevé d'un vice connu du défendeur-vendeur?
- C)** Le défendeur-vendeur a-t-il sciemment trompé le demandeur-acheteur lors de la vente de l'immeuble?
- D)** Le demandeur-acheteur a-t-il dénoncé le vice au défendeur-vendeur conformément à la loi ?
- E)** Le demandeur-acheteur peut-il réclamer des dommages et intérêts ?

L'absence de garantie légale de qualité et la vente aux risques et périls de l'acheteur

[43] L'article 1733 du Code civil du Québec détaillant l'impossibilité d'exclure la garantie de qualité, prévoit toutefois une exception lorsque l'acheteur achète à ses risques et périls d'un vendeur non professionnel;

[44] Il n'est pas contesté par le demandeur que l'immeuble a été acheté sans la garantie légale de qualité et à ses risques et périls;

[45] La clause 4 de l'acte Vente de l'immeuble, produit à la pièce D-4 prévoit bien que « *la vente est faite avec garantie du droit de propriété mais sans garantie de qualité, l'acheteur achetant à ses risques et périls à cet égard* »;

[46] Le défendeur a lors de son témoignage indiqué qu'il n'était pas un professionnel, ce qui n'a pas été contesté par le demandeur;

[47] Aucun élément de preuve ne nous a été, par ailleurs, soumis, nous permettant de venir à la conclusion que le défendeur est un professionnel;

[48] Nous en venons donc à la conclusion que l'exception prévue à l'article 1733 du Code civil du Québec s'applique à l'espèce;

[49] Néanmoins, la doctrine est claire à l'effet que dans un tel cas, l'acheteur conserve ses recours si son consentement a été vicié par le dol⁵;

[50] Nous devons donc déterminer si dans le présent cas d'espèce, le défendeur a commis le dol;

L'existence d'un vice connu du défendeur

[51] Afin de déterminer si le défendeur a commis le dol, nous nous attarderons d'abord sur sa connaissance du vice;

[52] Les deux parties ont témoigné à l'effet que lors de la visite de l'immeuble préalable à l'acte de vente, le demandeur a interrogé le défendeur au sujet du système d'alimentation en eau, constatant des irrégularités sur son fonctionnement lors de la visite;

[53] Il nous paraît donc évident que le défendeur avait connaissance que le système d'alimentation en eau présentait une déficience, et ce, peu importe son degré, en ce que son fonctionnement différait d'un fonctionnement normal;

[54] Cela, étant dit, si la déficience du système était connue du défendeur, elle l'était également du demandeur au préalable de l'achat de l'immeuble. Nous y reviendrons ultérieurement;

⁵ Viens, Isabelle - *Vices cachés, perte de l'ouvrage et malfaçons : les garanties légales et leurs conditions d'application*, dans *Cours de perfectionnement du notariat* (2017)
St-Aubin, Manuel - *Vente d'un immeuble « aux risques et périls de l'acheteur » : conséquences* (2022)

[55] Nous retenons du témoignage du défendeur et de son témoin, sa conjointe Madame Marie-Ève Cloutier, que ceux-ci n'ont jamais été importunés par le système d'alimentation en eau, bien que de l'air s'accumulait dans les tuyaux, que les différents professionnels ayant intervenus n'ont jamais mentionné la nécessité de procéder à des travaux et que les locataires ayant occupé l'immeuble ne se sont jamais plaints de la situation;

[56] Nous retenons du témoignage du demandeur que le défendeur ne pouvait ignorer la gravité du vice considérant que le professionnel que le demandeur a mandaté pour faire les travaux lui a assuré que le vendeur mentait ou qu'il avait fait intervenir par le passé des plombiers qui n'étaient pas reconnus;

[57] La preuve qui nous est soumise ne nous permet pas de considérer que le défendeur avait connaissance qu'il était nécessaire procéder à des travaux sur le système d'alimentation, et notamment un changement de pompe;

[58] Nous retiendrons cependant qu'un vice grevait l'immeuble, lequel était connu des deux parties, au préalable de la vente de l'immeuble;

[59] La preuve qui nous a été soumise ne nous permet pas de déterminer le degré de déficience du vice au moment de la vente de l'immeuble. Aucune inspection par un professionnel n'ayant été réalisée avant la mise en vente ou à la demande de l'acheteur au préalable de la vente;

[60] Nous considérons néanmoins, vu l'absence de garantie légale, qu'il appartenait au demandeur d'effectuer des vérifications plus approfondies afin de déterminer la gravité du vice, notamment, au moyen d'une expertise professionnelle;

[61] Nous ajouterons également que le demandeur aurait pu formuler une offre d'achat conditionnelle à l'intervention d'un plombier ou selon toute autre condition, pour déterminer l'étendue du vice, ce qui n'a pas été fait;

[62] Néanmoins, nous en venons à la conclusion qu'un vice affectait l'immeuble et qu'il était connu des deux parties avant la conclusion de l'acte de vente de l'immeuble. La preuve présentée ne nous permet cependant pas de déterminer son étendue au moment de la vente;

[63] Nous devons ainsi analyser si le défendeur a agi frauduleusement en minimisant l'étendue du vice, ouvrant ainsi droit au recours du demandeur;

L'existence d'une intention frauduleuse du défendeur-vendeur

[64] Tel que mentionné précédemment, vu l'existence d'une clause d'exclusion de garantie en faveur du défendeur, nous devons déterminer si le défendeur a commis le dol;

[65] Le dol étant une manœuvre frauduleuse, il consiste à provoquer volontairement une erreur dans l'esprit d'autrui pour le pousser à conclure le contrat ou à le conclure à des conditions différentes⁶;

[66] Tout comme la mauvaise foi, le dol ne se présume pas, en effet, la loi part du principe que la bonne foi des contractants constitue la règle générale⁷ et la mauvaise foi, ou le dol, constitue l'exception;

[67] La partie qui invoque le dol a donc un fardeau de preuve assez lourd : elle doit démontrer l'existence de l'erreur dont elle a été victime, son caractère déterminant, l'intention de tromper et le fait que le dol a émané du co-contractant ou a été connu de lui;

[68] Le critère sur lequel nous nous attarderons en l'espèce est celui de l'intention de tromper du défendeur;

[69] La preuve soumise ne nous permet pas déterminer que le défendeur a agi avec une quelconque intention de nuire envers le demandeur;

[70] En effet, nous retenons du témoignage du défendeur que le demandeur a eu l'opportunité de vivre dans l'immeuble avant la signature de l'acte de vente;

[71] Le demandeur n'a pas contesté l'existence de cette opportunité, mais a témoigné à l'effet qu'il n'avait pas été en mesure de séjourner dans la résidence, celui-ci étant en Gaspésie;

[72] Nous estimons que si l'intention du défendeur était de tromper le demandeur en ne divulguant pas un vice affectant l'usage de l'immeuble, celui-ci n'aurait pas offert cette possibilité au demandeur;

⁶ *Lalumière c. Thifault*, (C.S., 2023-11-16), 2023 QCCS 4430

⁷ Article 2805 C.c.Q.

[73] Nous tenons également à préciser que la « *Déclaration du vendeur* » n'a pas été produite en preuve, ni par le demandeur, ni par le défendeur;

[74] Du témoignage du défendeur, nous retenons que la déficience du système d'alimentation en eau n'avait pas été mentionné puisque celui-ci n'a jamais estimé que cela constituait un enjeu;

[75] Nous rappelons également que bien que les parties ont des versions contradictoires quant aux réponses du défendeur aux questions du demandeur sur le système d'alimentation en eau du puit, cela ne nous permet pas de conclure que les réponses du défendeur n'étaient pas sincères et ne correspondaient pas à sa meilleure connaissance de l'étendue du vice;

[76] Le fait qu'aucune preuve écrite n'a été produite en preuve par le défendeur, pour démontrer la teneur des propos qu'ont pu tenir les professionnels ayant intervenu au cours des dernières sur ledit système d'alimentation en eau du puit, ne pourrait constituer la preuve que le défendeur a agi de mauvaise foi avec l'intention de tromper le demandeur;

[77] Nous sommes d'avis que le demandeur n'a pas rempli son fardeau de preuve de démontrer l'intention d'agir du défendeur;

[78] Le recours du défendeur ne pourrait donc être accueilli;

[79] Par ailleurs, nous tenons à mentionner que même si notre conclusion avait été différente quant à l'intention frauduleuse du défendeur, la demande du demandeur n'aurait pas pu être accueillie vu le non-respect de l'article 1739 du Code civil du Québec;

[80] À toute fin utile, nous retranscrivons ci-bas l'article 1739 qui se lit comme suit :

L'acheteur qui constate que le bien est atteint d'un vice doit, par écrit, le dénoncer au vendeur dans un délai raisonnable depuis sa découverte. Ce délai commence à courir, lorsque le vice apparaît graduellement, du jour où l'acheteur a pu en soupçonner la gravité et l'étendue.

Le vendeur ne peut se prévaloir d'une dénonciation tardive de l'acheteur s'il connaissait ou ne pouvait ignorer le vice.

La dénonciation du vice par le demandeur-acheteur au défendeur-vendeur

[81] La dénonciation du vice par écrit, dans un délai raisonnable, et avant l'exécution des travaux correctif est érigée comme condition substantielle du recours de l'acheteur, par les Tribunaux⁸;

[82] L'esprit de la Loi est de permettre au vendeur de vérifier l'existence du vice avant la réalisation des travaux correctifs et de lui offrir l'opportunité de procéder lui-même aux travaux;

[83] En l'espèce, bien que la preuve soumise ne soit pas claire quant à l'heure exacte à laquelle le demandeur a avisé le défendeur, le 12 février 2025, de sa connaissance de vice et malgré les versions contradictoires des parties sur l'offre formulée par le demandeur au défendeur sur la possibilité pour ce dernier de se déplacer pour constater les choses par lui-même, nous sommes d'avis que le demandeur n'a pas respecté l'esprit de l'article 1739 du Code civil du Québec;

[84] En effet, le plombier mandaté par le demandeur a entamé les travaux dès 7h00 le matin du 12 février 2025, selon le témoignage du demandeur et le défendeur n'était aucunement avisé de l'intention du demandeur de faire intervenir un professionnel cette journée-là;

[85] Le demandeur l'a informé après le début des travaux, au courant de la journée du 12 février 2025, ce qu'il admet dans son témoignage;

[86] Aucune opportunité n'a été laissée au défendeur de procéder à des vérifications, ni à procédé lui-même aux travaux;

[87] Le recours du demandeur n'aurait donc pu aboutir dans les circonstances;

Les dommages et intérêts

[88] Vu que la demande du demandeur sera rejetée, vu l'absence d'intention frauduleuse du demandeur, nous n'accorderons pas les dommages réclamés par le demandeur;

[89] Les frais seront traités au dispositif.

⁸ *Kalimidis c. Tao*, 2018 QCCQ 3811 (CanLII), *Nemes c. Pelletier*, 2019 QCCQ 4554 (CanLII), *Keogh c. Tanguay*, 2018 QCCQ 8070

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

REJETTE la demande de la partie demanderesse;

LE TOUT, sans frais.

Montréal, ce 16 juin 2026



M^e Catherine Sénéchal, arbitre
Accréditée par le Barreau du Québec
Numéro de membre : 3243753

GILLES CLOUTIER
Demandeur

MARTIN ROY
Défendeur

Date d'audience : 16 juin 2026