

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
District : Beauce
Localité : Saint-Joseph-de-Beauce
N° de dossier judiciaire : 350-32-701295-257

Date : 11 août 2026

DEVANT L'ARBITRE :

M^e Catherine JOURDAIN

Alexandra FORTIER

c.

Laurent FANTON

Partie demanderesse

Partie défenderesse

SENTENCE ARBITRALE

I. INTRODUCTION

1. Résumé du litige

Il s'agit d'une demande en vices cachés puisque la partie défenderesse a selon les prétentions de la demanderesse et elle lui réclame la 2 000,96\$.

2. Historique de la procédure

La demande porte la date du 21 octobre 2025 et est déclarée admissible par le Greffier de la Cour du Québec le 23 juillet 2026.

La demanderesse joint à sa demande les pièces suivantes:

P-1 Conversation messenger avec le défendeur;

P-2 Photos des bris de la roulotte;

P-3 Factures de réparation, évaluation/estimation, achat;

P-4 Mise ne demeure et réponse du défendeur.

Le défendeur produit la contestation portant la date du 20 novembre 2025.

Au soutien de sa contestation, le défendeur produit les pièces suivantes:

D-1 Photo des éléments lors de la vente;

D-2 Photo de la demanderesse lors du démontage des éléments lors des échanges Messenger;

D-3 La première lettre recommandée de la demanderesse;

D-4 La lettre recommandée de réponse à la demanderesse;

D-5 La réponse de la demanderesse à leur demande pour indemnisation;

D-6 Les photos du bien lors de la vente;

D-7 Échange entre les parties Messenger.

II. LES FAITS

Le 5 juin 2025, la demanderesse se rend chez le défendeur dans le but d'acquérir une En juin 2025, la demanderesse se rend chez le défendeur dans le but d'acquérir une roulotte usagée.

À leur arrivée, ils vérifient d'abord l'extérieur de la roulotte, puis se dirigent à l'intérieur de celle-ci. Au cours de leur visite, ils ne remarquent aucun indice leur permettant de suspecter la présence d'une infestation de souris à l'intérieur de la roulotte, que le chauffe-eau était brisé. Malgré l'absence de vices apparents, la demanderesse s'assure auprès du défendeur que tout est fonctionnel.

La demanderesse demande au défendeur de brancher sur l'électricité et sur l'eau courante la roulotte et ce dernier refuse l'accès pour le branchement de la roulotte.

Le défendeur confirme que le tout est fonctionnel.

Le 7 juin 2025, la demanderesse branche l'eau dans la roulotte et le chauffe-eau s'est mis à couler et la demanderesse retire le stiromousse qui couvrait le chauffe-eau et elle constate un bris dans le chauffe-eau. La demanderesse a également constaté des mauvaises odeurs en dessous de l'évier. Elle a alors constaté que le panneau du convertisseur était très sale et qu'il y avait plein d'excréments de souris. Elle constate également que les lumières ne sont pas fonctionnelles puisque la batterie était déchargée. Ensuite, elle nettoyait le four et elle constate la présence d'un nid de souris à l'intérieur du four et des excréments.

La demanderesse demande une évaluation pour mettre aux normes la roulotte puisque la présence de souris est un risque majeur d'incendie dans les roulottes. Elle demande donc la somme de 1 350,96\$ pour le remplacement urgent des appareils endommagés par les souris, le bris du chauffe-eau. La somme de 650\$ pour les travaux effectués par des tiers et pour les dommages moraux.

Le défendeur témoigne que la demanderesse a visité pendant 1h00 la roulotte et qu'elle n'a pas vu de souris et que c'est elle qui n'a pas voulu que l'eau soit branchée.

III. LES POSITIONS DES PARTIES

Essentiellement, la demanderesse allègue que la roulotte était impropre à l'usage pour lequel elle était destiné.

IV. LES QUESTIONS EN LITIGE

- Quel est le degré d'inspection effectué par la demanderesse?
- La roulotte est-elle affectée de vices cachés?
- Y a-t-il lieu à indemnisation? Et, si oui, pour combien?

V. LE DROIT APPLICABLE

L'article 1726 du Code civil du Québec prévoit:

1726. Le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés qui le rendent impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix, s'il les avait connus.

Il n'est, cependant, pas tenu de garantir le vice caché connu de l'acheteur ni le vice apparent; est apparent le vice qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert.

VI. ANALYSE

La demanderesse a procédé à une inspection d'une heure de la roulotte elle était accompagné de son conjoint et de son beau-père lui-même propriétaire de roulotte. Il n'y avait pas d'excéréments de souris dans la roulotte, les fenêtres étaient toutes ouvertes et plusieurs neutraliseurs d'odeur étaient suspendus dans la roulotte.

Elle a été prudente et diligente dans l'inspection de ladite roulotte. Elle a fait un examen attentif et sérieux des lieux.

Elle ne pouvait pas constater que la roulotte était infestée de souris et que le chauffe-eau ne fonctionnait pas. Il s'agit d'une situation nettement cachée qui affecte non seulement l'usage du véhicule, mais aussi la sécurité. Le fait que des souris puissent causer des incendies.

VII. DÉCISION

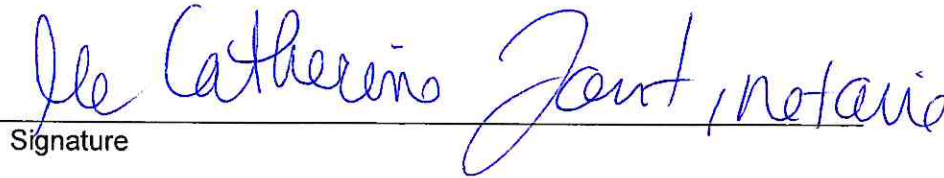
L'arbitre en vient à la conclusion d'accueillir partiellement en partie la réclamation demanderesse. Il condamne le défendeur à payer à la demanderesse la somme de 1 310,54\$ plus les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de l'assignation plus les frais de justice.

Granby _____ ce 11 août 2025
Lieu _____ Date

Catherine
Prénom

JOURDAIN
Nom

Arbitre accréditée par la Chambre des notaires du Québec


Signature