

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
District : Montréal
Localité : Montréal
N° de dossier judiciaire : 500-32-728955-255

Date : 2026-08-10

DEVANT L'ARBITRE :

M^e PIERRE CLERMONT

DAVID BEST

c.

DANIE DESLAURIERS

Partie demanderesse

Partie défenderesse

SENTENCE ARBITRALE

I. INTRODUCTION

1. Résumé du litige

- [1]** Le litige découle de la vente, en mars 2025, d'une résidence comprenant notamment une génératrice et une embarcation à moteur. Le contrat prévoyait que ces équipements étaient vendus sans garantie légale. Toutefois, cette même clause prévoit expressément que ces inclusions doivent être: « art 11.5 [...] which are sold without any legal warranty of quality, at the BUYER's own risk, but must be in working order at the time of delivery of the IMMOVABLE ».

[2] Après la prise de possession du 16 mai 2025, le demandeur a constaté que la génératrice et le moteur de l'embarcation étaient non fonctionnels et réclame le remboursement des frais raisonnablement engagés pour leur remise en état ainsi que certains dommages accessoires.

2. Historique de la procédure

Le 4 décembre 2025 : introduction de la demande ;
Le 28 janvier 2026 : contestation ;
Le 27 avril 2026 : Séance de médiation ;
Le 7 juillet 2026 : réunion préliminaire ;
Le 29 juillet 2026 : enquête et audition.

II. LES FAITS

- [3] Les parties ont conclu une promesse d'achat portant sur un immeuble résidentiel.
- [4] La génératrice au gaz, la chaloupe et son moteur hors-bord faisaient partie des inclusions.
- [5] La promesse d'achat prévoit que ces biens sont vendus sans garantie légale de qualité.
- [6] Toutefois, cette même clause prévoit expressément que ces inclusions doivent être « art 11.5 [...] which are sold without any legal warranty of quality, at the BUYER's own risk, but must be in working order at the time of delivery of the IMMOVABLE ».
- [7] Cette stipulation constitue le cœur du présent litige.
- [8] Le demandeur prend possession de l'immeuble le 16 mai 2025.
- [9] Quelques jours plus tard, le 26 mai 2025, il tente d'utiliser la génératrice. Celle-ci refuse de démarrer.
- [10] Lorsqu'il tente ensuite d'utiliser la chaloupe, le 29 mai 2025, il constate que le moteur hors-bord ne fonctionne pas adéquatement.
- [11] Devant cette situation, il fait examiner les deux appareils par des réparateurs.
- [12] Dès le 23 juin 2025, le demandeur, après avoir dénoncé la situation à la défenderesse, lui transmet une mise en demeure afin d'obtenir le remboursement des frais qui seront engagés (pièce P-1).
- [13] Le ou vers le 5 août et le 30 septembre 2025, les réparations recommandées sont exécutées et les factures sont produites en preuve (pièces P-3 à P-6).

III. LES POSITIONS DES PARTIES

- [14] Le demandeur réclame de la défenderesse la somme de **3 367,52 \$**, avec les intérêts au taux légal ainsi que l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec.
- [15] Il soutient qu'au moment de la prise de possession de l'immeuble qu'il a acquis de la défenderesse, la génératrice au gaz ainsi que le moteur hors-bord de 25 HP, tous deux inclus dans la vente, n'étaient pas fonctionnels contrairement à l'entente intervenue entre les parties (pièce P-10).

[16] Il réclame le coût des réparations effectuées afin de rendre ces équipements fonctionnels, ainsi que certains dommages accessoires.

[17] La défenderesse conteste la demande. Elle soutient que ces biens étaient vendus sans garantie légale de qualité, qu'ils avaient été réparés avant la vente et qu'ils étaient fonctionnels au moment de la délivrance de l'immeuble.

IV. LES QUESTIONS EN LITIGE

[18] Le Tribunal doit répondre aux questions suivantes :

[19] Quelle est la portée de la clause 11.5 de la promesse d'achat prévoyant que la génératrice et le moteur hors-bord sont vendus sans garantie légale de qualité, mais doivent être fonctionnels lors de la délivrance de l'immeuble?

[20] Le demandeur a-t-il démontré, selon la prépondérance des probabilités, que la génératrice et le moteur hors-bord n'étaient pas fonctionnels au moment de la délivrance de l'immeuble?

[21] Dans l'affirmative, quels sont les dommages qui découlent directement de ce manquement contractuel et qui sont suffisamment démontrés?

V. LE DROIT APPLICABLE

[22] Le présent litige est régi par les dispositions du Code civil du Québec relatives à la force obligatoire des contrats, à l'exécution des obligations contractuelles ainsi qu'au fardeau de preuve. Aux termes de l'article 1434 C.c.Q., le contrat valablement formé oblige les parties non seulement à ce qui y est exprimé, mais également à toutes les suites qui en découlent suivant sa nature.

[23] En l'espèce, les parties ont expressément convenu que la génératrice et le moteur hors-bord étaient vendus sans garantie légale de qualité, mais qu'ils devaient être fonctionnels lors de la délivrance de l'immeuble. Cette stipulation constitue une obligation contractuelle autonome qui subsiste malgré l'exclusion de la garantie légale.

[24] Il appartient au demandeur de démontrer, selon la prépondérance des probabilités, les faits nécessaires au soutien de son recours, conformément aux articles 2803 et 2804 C.c.Q.

[25] Si cette preuve est faite, le vendeur qui n'exécute pas l'obligation qu'il a contractée engage sa responsabilité contractuelle et est tenu de réparer le préjudice direct qui en découle, conformément aux articles 1458, 1604 et 1611 C.c.Q.

VI. ANALYSE

- [26] Le demandeur témoigne que les deux appareils n'ont jamais été fonctionnels depuis la prise de possession de l'immeuble.
- [27] Il explique avoir tenté de résoudre la situation rapidement et avoir fait réparer les équipements afin de pouvoir en faire usage après avoir dénoncé la situation à la défenderesse par courriel et ensuite par mise en demeure.
- [28] Les factures déposées établissent les travaux exécutés ainsi que leur coût.
- [29] Pour sa part, la défenderesse soutient que les appareils étaient fonctionnels lors de la vente.
- [30] Elle produit notamment des soumissions et preuves de paiement (pièces D-5, D-6, D-8, D-10 et D-11) démontrant que le moteur du bateau et la génératrice avaient été réparés plusieurs mois avant la transaction.
- [31] Elle produit également une déclaration de Marc Duhamel relativement à la génératrice (pièce D-7).
- [32] Selon la défenderesse, les réparations effectuées avant la vente auraient permis de remettre les deux appareils en état de fonctionnement (Pièces D-5 à D-8).
- [33] Toutefois, aucun essai de la génératrice ou du moteur n'a été effectué en présence des acheteurs immédiatement avant la prise de possession.
- [34] Le Tribunal doit déterminer si la défenderesse a respecté son obligation contractuelle de livrer une génératrice et un moteur hors-bord fonctionnels au moment de la prise de possession de l'immeuble.
- [35] Il est exact que les parties ont exclu la garantie légale de qualité relativement à ces inclusions.
- [36] Toutefois, elles ont expressément convenu que la génératrice et le moteur hors-bord seraient **fonctionnels lors de la livraison de l'immeuble**.
- [37] Cette stipulation constitue une obligation contractuelle distincte de la garantie légale de qualité. Le présent recours ne porte donc pas sur l'existence d'un vice caché au sens des articles 1726 et suivants du Code civil du Québec, mais sur l'exécution d'un engagement précis librement assumé par les parties.

- [38] Il appartenait au demandeur de démontrer, selon la prépondérance des probabilités, que cette obligation n'avait pas été respectée.
- [39] À cet égard, le Tribunal retient que le demandeur a tenté d'utiliser la génératrice quelques jours seulement après avoir pris possession de l'immeuble. Celle-ci refusait alors de démarrer.
- [40] Le moteur hors-bord a également présenté des problèmes importants dès les premières tentatives d'utilisation.
- [41] Le Tribunal considère significatif que ces difficultés soient apparues presque immédiatement après la délivrance de l'immeuble. Rien dans la preuve ne permet de croire que les appareils ont été mal utilisés ou endommagés par le demandeur avant la constatation des problèmes.
- [42] Le demandeur a réagi avec diligence. Il a rapidement fait examiner les deux appareils, obtenu des estimations, dénoncé la situation à la défenderesse et procédé aux réparations nécessaires.
- [43] La défenderesse invoque les réparations effectuées avant la vente afin de démontrer que les appareils étaient fonctionnels.
- [44] Cette preuve établit certes que des travaux avaient été réalisés avant la transaction. Toutefois, elle ne permet pas de conclure que la génératrice et le moteur étaient effectivement fonctionnels lors de la prise de possession de l'immeuble.
- [45] Aucun essai des deux appareils n'a été effectué en présence du demandeur immédiatement avant la délivrance. Les visites précédant la vente ne permettent pas davantage de conclure qu'ils étaient fonctionnels puisqu'il n'est pas démontré qu'ils aient alors été mis en marche.
- [46] Le Tribunal accorde également une importance au fait que les déficiences constatées ont nécessité des réparations réelles, corroborées par des factures. Ces documents prouvent que les appareils n'étaient pas en état de fonctionnement lorsque le demandeur a voulu les utiliser peu après la prise de possession.
- [47] En matière civile, la preuve n'a pas à être absolue. Il suffit qu'elle rende une version des faits plus probable que l'autre.
- [48] Considérant la proximité entre la prise de possession et la découverte des déficiences, l'absence de preuve d'un usage fautif par le demandeur, la rapidité de la dénonciation et la preuve des réparations effectivement requises, le Tribunal conclut que la preuve prépondérante favorise la version du demandeur.

- [49] Le Tribunal conclut donc que la défenderesse n'a pas respecté son obligation contractuelle de livrer une génératrice et un moteur hors-bord fonctionnels conformément à la clause 11.5 de la promesse d'achat.
- [50] Le Tribunal conclut que le demandeur s'est acquitté du fardeau qui lui incombait de démontrer, selon la prépondérance des probabilités, que la génératrice et le moteur hors-bord n'étaient pas fonctionnels au moment de la délivrance de l'immeuble.
- [51] La défenderesse n'a donc pas exécuté l'obligation contractuelle qu'elle avait expressément assumée à la clause 11.5 de la promesse d'achat.
- [52] Le demandeur a droit au remboursement des dommages qui découlent directement de ce manquement, dans la mesure où ils sont établis par une preuve prépondérante.
- [53] Les frais de réparation des deux appareils constituent un dommage direct résultant de l'inexécution contractuelle. À ce chapitre, le Tribunal accorde une somme de 867,52 \$ (pièces P-5 et P-6).
- [54] Quant aux autres postes de réclamation, notamment la perte de salaire, la perte de nourriture, la perte de jouissance et les frais accessoires, ils seront accordés uniquement dans la mesure où ils sont démontrés par la preuve administrée.
- [55] Le Tribunal estime que les frais raisonnables de déplacement engagés afin de faire réparer le moteur constituent un dommage direct découlant du manquement contractuel et sont recouvrables dans la mesure où ils sont établis par la preuve.
- [56] Les réclamations relatives à la perte de nourriture et à la perte de salaire ne seront pas accordées, faute d'une preuve suffisante.
- [57] Le Tribunal estime que les frais raisonnables engagés pour transporter le bateau constituent une conséquence directe du manquement contractuel de la défenderesse et doivent être remboursés. Le Tribunal accorde donc la somme de 100 \$ à ce titre.
- [58] Le Tribunal estime qu'une somme de 150,12 \$, correspondant à des frais de kilométrage, est justifiée.
- [59] Le Tribunal estime qu'une somme de 200,00 \$ constitue une indemnité raisonnable pour les troubles et inconvénients subis par le demandeur ;

VII. DÉCISION

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL ARBITRAL :

ACCUEILLE EN PARTIE la demande ;

CONDAMNE la défenderesse à payer au demandeur la somme de 1 317,64 \$, représentant les dommages que le Tribunal retient comme ayant été démontrés par une preuve prépondérante, avec les intérêts au taux légal ainsi que l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la mise en demeure ;

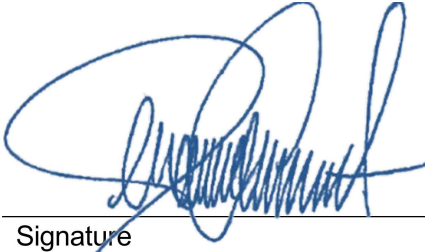
REJETTE le surplus de la demande ;

CONDAMNE la défenderesse aux frais de justice, conformément à la loi.

Magog ce 2026-08-10
Lieu Date

PIERRE CLERMONT
Prénom Nom

Arbitre accrédité par
le Barreau du Québec 184581-1


Signature