

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
District : Montréal
Localité :
N° de dossier judiciaire : 500-32-730239-268

Date : 30 septembre 2026

DEVANT L'ARBITRE :

M^e Marie-Hélène Beaudoin

**Morvarid Shahbazian et
Seyed Hamed Kazemi Sangdehi**

c.

YG Home Inspection Services

Partie demanderesse

Partie défenderesse

SENTENCE ARBITRALE

I. INTRODUCTION¹

1. Résumé du litige

[1] Les demandeurs ont retenu les services de la défenderesse pour procéder à une inspection préachat. Ayant subséquemment découvert que le drain du garage n'était pas connecté au drain extérieur, ils réclament des dommages-intérêts de 4 869,05 \$ représentant le coût estimé des travaux correctifs (4 369,05 \$) et le remboursement d'une partie des honoraires payés pour l'inspection (500,00 \$).

[2] La défenderesse plaide avoir respecté les règles de l'art et n'avoir commis aucune faute pouvant engager sa responsabilité. Subsidiairement, elle conteste les dommages réclamés.

2. Historique de la procédure

[3] Le 9 février 2026, les demandeurs déposent leur demande introductive d'instance. Les Pièces P-1 à P-15 sont aussi produites. La Pièce P-4 constitue un rapport d'expertise rédigé par M. André Gagné, incluant son curriculum vitae et une déclaration relative à l'exécution de la mission d'un expert (art. 235 C.p.c.)². Dans leur formulaire, les demandeurs précisent n'avoir « Aucun témoin ».

¹ La présente sentence est rédigée en anglais, puisqu'il s'agit de la langue des parties. Une traduction française a également été communiquée suivant la *Charte de la langue française*, RLRQ c C-11, art. 10-11. La traduction a été effectuée avec l'assistance de l'intelligence artificielle. Les deux versions ont été révisées par l'arbitre.

² Pièce P-4.

[4] Le 4 mars 2026, la défenderesse dépose sa contestation. Les Pièces D-1 à D-5 sont aussi produites.

La mise en place de l'arbitrage

[5] Le 9 juillet 2026, le dossier est référé à l'arbitre soussignée par le Service de médiation et d'arbitrage du ministère de la Justice (« SMEDAR »).

[6] Le 14 juillet 2026, une réunion préliminaire est tenue par visioconférence. Les parties sont présentes. La défenderesse est représentée par son président, Yevgeny Govshievich. Il est accompagné de l'expert en sinistre assigné au dossier par l'assureur de la défenderesse, Charles Guay. Ce dernier est autorisé à être présent uniquement pour prendre connaissance du processus et pouvoir accomplir son devoir d'assistance à son assuré.

[7] Le même jour, l'arbitre transmet un courriel résumant le processus d'arbitrage expliqué et convenu lors de la réunion préliminaire. Elle rappelle notamment que les témoignages écrits des parties et tous documents qu'ils désirent invoquer au soutien de leur position devront être transmis au plus tard une semaine avant l'audience.

[8] Le 20 juillet 2026, les parties confirment qu'elles consentent à un arbitrage tenu dans la semaine du 31 août 2026.

[9] Le même jour, l'arbitre formule une demande de prolongation au SMEDAR, puisque la défenderesse ne peut procéder à l'arbitrage dans les 45 jours de la nomination de l'arbitre. Le 22 juillet 2026, le SMEDAR accueille cette demande et accorde jusqu'au 7 septembre 2026 pour la tenue de l'arbitrage. Ce dernier est fixé le 1^{er} septembre 2026.

[10] Les deux parties omettent de déposer leur preuve avant la fin de la journée du 25 août 2026. L'arbitre envoie un rappel par courriel le lendemain matin et accorde une prolongation jusqu'au 29 août 2026 pour transmettre la preuve.

[11] Le 28 août 2026, la défenderesse communique son témoignage écrit par l'entremise de son expert en sinistre, accompagné d'une source. Le 29 août 2026, les demandeurs communiquent un témoignage écrit de la demanderesse ainsi qu'une pièce additionnelle (Pièce P-16).

L'objection au rapport d'expertise de M. Gagné (Pièce P-4)

[12] Le 31 août 2026 – la veille de l'arbitrage –, la défenderesse formule une objection au dépôt en preuve du rapport d'expert de M. Gagné et aux références à ce rapport dans le témoignage écrit de Mme Shahbazian. Selon la défenderesse, le rapport s'appuie sur des hypothèses erronées qu'elle veut contester en contre-interrogeant l'expert. Elle considère que le rapport d'expert constitue du ouï-dire irrecevable, si l'expert n'est pas appelé à témoigner.

[13] L'arbitre invite les demandeurs à donner leur position sur cette objection par courriel ou lors de l'arbitrage. Elle indique que l'objection pourra être tranchée une fois que la position des deux parties aura été obtenue.

[14] Le 1^{er} septembre 2026, la séance d'arbitrage est tenue par visioconférence. Les parties consentent à ce qu'elle soit enregistrée.

[15] D'entrée de jeu, l'objection à la Pièce P-4 est traitée. La position des parties peut être résumée ainsi :

- La défenderesse dit avoir été surprise d'apprendre que l'expert Gagné ne témoignerait pas. Elle souhaite l'interroger sur ses qualifications, sa méthode et les hypothèses de son rapport, notamment sur l'évolution du système de drainage depuis l'inspection préachat et sur le moment où l'érosion de la dalle est devenue perceptible.
- Les demandeurs répondent que le rapport distingue les faits qu'ils ont rapportés à M. Gagné de ses propres constats, appuyés par des photographies. Ils contestent l'hypothèse d'une modification ultérieure du raccordement des drains et soulignent que la défenderesse connaissait le rapport depuis le début du dossier et pouvait demander des précisions plus tôt.

[16] Les règles gouvernant la communication du rapport d'expert et le témoignage de l'expert sont prévues au *Code de procédure civile*³. Le rapport écrit d'un témoin expert tient lieu de son témoignage⁴. Par contre, une partie peut exiger que l'expert prête serment lorsque l'expert n'agit pas en vertu d'un serment professionnel⁵ – comme c'est le cas de l'expert Gagné en l'espèce. Cela dit, la partie qui reçoit la déclaration d'une personne pour valoir rapport de l'expert et qui désire l'interroger doit demander au greffier de la Division des petites créances de la Cour du Québec de convoquer le déclarant à témoigner, par une demande effectuée au moins 15 jours avant l'audience⁶. Ce délai n'est pas de rigueur et peut donc être prolongé⁷.

[17] Les justiciables qui soumettent leur dossier à la Division des petites créances de la Cour du Québec peuvent être moins familiers avec les règles de procédure, ce pourquoi une aide équitable et impartiale doit leur être apportée de façon à faire apparaître le droit et à en assurer la sanction⁸. L'arbitre doit s'assurer que les parties bénéficient pleinement du droit d'être entendues⁹. Elle doit aussi veiller à ce que la gestion de l'instance respecte le principe de la proportionnalité et tienne compte d'une bonne administration de la justice¹⁰.

[18] Ainsi, l'arbitre prend l'objection sous réserve à l'audience. Elle avise la défenderesse que même si son objection fondée sur le oui-dire était ultimement accueillie, les demandeurs pourraient combler la lacune¹¹ en assignant l'expert à témoigner sous serment. Il serait donc préférable de trouver une solution pragmatique à l'objection.

La scission de l'instance

[19] Afin de permettre au dossier de progresser autant que possible, l'arbitre propose d'office de scinder l'instance¹². Elle suggère de décortiquer le litige en quatre questions, dont les deux premières peuvent être résolues sans faire témoigner l'expert Gagné :

³ RLRQ c C-25.01 (« C.p.c. »).

⁴ Art. 293 C.p.c.

⁵ Art. 235, al. 3, C.p.c.

⁶ Art. 555 C.p.c.

⁷ Art. 84 C.p.c.

⁸ Art. 560, al. 1 C.p.c.

⁹ Art. 17 C.p.c.

¹⁰ Art. 18-19 C.p.c.

¹¹ Art. 268 C.p.c.

¹² Art. 211 C.p.c.

Question 1 :	Quelles étaient les obligations de la défenderesse selon la portée de la Convention de service?
Question 2 :	En tenant pour avérées les allégations et la preuve des demandeurs, les manquements reprochés constitueraient-ils une faute au regard de la Convention de service?
Question 3 :	La défenderesse a-t-elle fait preuve de négligence dans l'exécution de son travail relativement au système de drainage défectueux du garage, notamment à l'absence du conduit d'entrée nécessaire pour raccorder le drain extérieur en pierre au bassin de captation intérieur? Dans l'affirmative, de quoi est-elle responsable, le cas échéant?
Question 4 :	Les demandeurs ont-ils droit à des dommages-intérêts? Dans l'affirmative, quel en est le montant?

[20] L'arbitre scinde l'instance en deux phases, avec le consentement des parties :

- a) Phase 1 : questions 1 et 2. Si la réponse à la question 2 est négative, l'arbitrage prendra fin puisque les demandeurs n'auront pas établi la responsabilité de la défenderesse en retenant la meilleure version possible de leur preuve d'expert, avant que la défenderesse n'ait eu l'occasion de remettre en question son fondement.
- b) Phase 2 : questions 3 et 4. L'arbitre communiquera avec le SMEDAR et les parties pour gérer l'instance, fixer une nouvelle date d'arbitrage et convoquer l'expert Gagné à témoigner.

[21] Le 1^{er} septembre 2026, la séance d'arbitrage procède sur la phase 1. L'arbitre interroge les témoins. Elle donne ensuite aux parties l'occasion de formuler leurs propres questions et modère les interventions afin que les faits pertinents soient mis en lumière de manière respectueuse. Il en ressort ce qui suit.

II. LES FAITS

[22] Le témoignage des parties permet de dégager une trame factuelle dont la plupart des éléments ne sont pas contestés. Les éléments contestés sont signalés, le cas échéant.

Le contrat intervenu

[23] Le 18 octobre 2021¹³, le demandeur signe un contrat intitulé *Convention de services d'inspection d'un bâtiment principalement résidentiel* (notre traduction) (la « Convention de service »)¹⁴, par lequel il retient les services de la défenderesse pour mener l'inspection préachat d'une maison dont les demandeurs se sont subséquemment portés acquéreurs. Le prix des services est de 625,00 \$, plus taxes¹⁵.

¹³ Selon l'art. 2830 C.c.Q., al. 2, le contrat est présumé avoir été passé à la date qui y est inscrite (bien que les signatures électroniques des parties soient datées du 15 octobre 2021).

¹⁴ Pièce D-1.

¹⁵ Pièce P-15.

[24] La demanderesse Mme Shahbazian n'est pas mentionnée dans la Convention de service. Par contre, les parties désignent les deux demandeurs comme étant les clients de la défenderesse, tout au long du dossier.

[25] Le représentant de la défenderesse désigné pour effectuer l'inspection, l'inspecteur Yevgeny Govshievich, est membre de l'Association internationale des inspecteurs immobiliers certifiés du Québec, aussi connue sous le nom anglais *International Association of Certified Home Inspectors – Québec Chapter* (« InterNACHI »).

[26] Le demandeur appose ses initiales à côté de chacune des clauses de la Convention de service qui les exigent. Notamment :

- Il atteste avoir été avisé qu'il s'agissait d'une inspection visuelle¹⁶.
- Il atteste avoir reçu copie des normes de pratique de l'InterNACHI, qui gouvernent l'inspection¹⁷.

[27] Le but de l'inspection et ses limites sont expliqués comme suit¹⁸ :

8. OBJECTIFS ET LIMITES DE L'INSPECTION VISUELLE

8.1 L'inspection consiste en un examen visuel des systèmes et composantes du bâtiment qui sont aisément accessibles et énumérés dans les normes de pratique d'InterNACHI-Québec. Elle est effectuée conformément à ces normes, qui font partie intégrante du présent contrat.

8.2 Les normes de pratique d'InterNACHI-Québec déterminent les exigences et les limites de l'inspection.

8.3 L'inspection ne vise pas à découvrir les vices cachés susceptibles d'affecter le bâtiment et ne peut les révéler. Elle vise plutôt à déceler les vices apparents et les indices de vices possibles susceptibles de compromettre l'intégrité et l'utilité du bâtiment.

[28] Finalement, la clause 10.4 de la Convention de service indique que l'obligation de la défenderesse est une obligation de moyens et non de résultat.

L'inspection préachat et le rapport d'inspection préachat (Pièce D-3)

[29] Le 18 octobre 2021, l'inspection préachat a lieu¹⁹. Les demandeurs sont présents. Les témoignages des parties concordent en ce qui a trait au déroulement de l'inspection.

[30] Tous confirment que le garage est rattaché au bâtiment principal²⁰. M. Govshievich reconnaît d'ailleurs que l'inspection du garage fait partie des services prévus à la Convention de service²¹.

¹⁶ Pièce D-2, clause 3.

¹⁷ Pièce D-2, clause 9.

¹⁸ Pièce D-2, clause 8.

¹⁹ Pièce D-3.

²⁰ Voir aussi Pièce D-3, p. 19 et 73.

²¹ Par opposition aux garages non attenants, qui sont exclus en vertu de la clause 5.4.12 des normes de pratique de l'InterNACHI.

[31] Au moment de l'inspection, le garage est encombré. L'inspecteur prend une photo de l'état du garage²². Cette photo n'est pas incluse dans le rapport d'inspection. L'inspecteur affirme que le drain du garage n'était pas visible en raison des objets présents dans la pièce; les demandeurs plaident que la photo prise par l'inspecteur ne le démontre pas, mais n'administrent pas de preuve à l'effet contraire.

[32] Aucun indice visible d'eau n'est présent dans le garage. Il n'y a aucun signe d'infiltration ou d'inondation sur le plancher, les murs ou la porte du garage (moisissures, taches, etc.). De plus, aucun bruit creux pouvant indiquer un problème d'érosion de la dalle n'est perceptible.

[33] L'inspecteur procède à l'inspection de certaines composantes : la porte menant au garage à partir du sous-sol, le panneau électrique, la porte de garage et le système de sécurité.

[34] Quant au drain extérieur, l'inspecteur constate son existence. Il le prend en photo²³. Il ne tente pas de l'ouvrir. Une photo montrant ce drain est incluse dans le rapport d'inspection, mais le drain extérieur n'est pas discuté précisément. L'inspecteur affirme qu'il n'aurait pas pu être ouvert en raison de la poussière; les demandeurs plaident que cela n'a pas été démontré par la défenderesse, mais n'administrent pas de preuve à l'effet contraire.

Les négociations entre les demandeurs et le vendeur

[35] Suivant les conclusions du rapport de la défenderesse, les demandeurs affirment avoir négocié avec le vendeur et obtenu des concessions de sa part. Le formulaire de modifications de la promesse d'achat déposé comme Pièce P-16 au soutien de ces affirmations n'est toutefois pas signé par le vendeur.

Les travaux effectués par les demandeurs à l'extérieur de la résidence

[36] En octobre 2022, les demandeurs mandatent un entrepreneur pour réaliser des travaux visant à remédier au mauvais état du pavage de l'entrée automobile et du bassin de captation au-devant de la porte du garage, notamment en remplaçant le bassin par un caniveau pleine largeur.

[37] Parmi les faits que l'expert Gagné indique lui avoir été rapportés par les demandeurs, on note que « l'entrepreneur aurait constaté que l'ancien bassin ne comportait aucun conduit de raccord vers le bassin de captation à l'intérieur du garage »²⁴.

Le rapport d'expertise de M. Gagné (Pièce P-4)

[38] Le 7 août 2024, l'expert Gagné est mandaté par les demandeurs « afin de vérifier la ou les causes des vides constatés au niveau de la dalle de garage de la résidence »²⁵. Il doit aussi effectuer une autre vérification concernant le cabinet de toilette, qui n'a aucun lien avec le présent litige.

²² Pièce D-4.

²³ Pièce D-3, p. 32, photo 20 ; Pièce D-5.

²⁴ Pièce P-4, p. 3.

²⁵ Pièce P-4, p. 2.

[39] Il importe de noter qu'à la phase 1 de l'arbitrage, l'arbitre prend les constats de l'expert Gagné pour avérés et n'évalue aucunement les compétences, la crédibilité, ni la rigueur avec laquelle il a mené sa mission à titre d'expert.

[40] L'expert Gagné constate l'absence de raccordement en date du 7 août 2024, après avoir soulevé les grilles d'écoulement. Il conclut que les vides sous la dalle sont liés directement au fait qu'aucun conduit n'acheminait l'eau du bassin extérieur vers celui de l'intérieur. Il explique les travaux à réaliser pour rectifier la situation, qu'il considère être un vice, sans qualifier ce dernier comme étant apparent ou caché.

[41] Il ne se prononce pas sur l'état des lieux visible en 2021, ni sur le moment où l'érosion de la dalle de béton est devenue perceptible. Il ne se prononce pas non plus sur les règles de l'art qu'un inspecteur préachat doit suivre lorsqu'il inspecte des drains intérieurs ou extérieurs, c'est-à-dire : comment il doit y procéder, ce qu'il cherche au moment de l'inspection et ce qu'il doit constater dans son rapport. Les demandeurs reconnaissent d'ailleurs n'avoir pas abordé ces sujets avec lui, dans le cadre de son mandat.

[42] Selon le témoignage écrit de la demanderesse, ce n'est qu'en raison de cette expertise que les demandeurs réalisent que le drain extérieur devrait être raccordé au drain du garage et comprennent l'importance de ce raccordement.

Les travaux envisagés

[43] Le 5 février 2025, les demandeurs obtiennent une estimation du plombier Julien Gagnon-Benoit, qui indique que les travaux suggérés par l'expert Gagné entraîneront des frais de 4 369,05 \$²⁶. Au moment de l'audience, les travaux nécessaires pour raccorder le drain extérieur au drain du garage ne sont pas encore effectués.

Les communications subséquentes entre les parties et l'expert en sinistre

[44] Le ou vers le 31 mars 2025, les demandeurs transmettent une lettre de mise en demeure à la défenderesse²⁷. Ils affirment que les travaux sont requis afin d'installer un système de drainage approprié. Ils soumettent que la défenderesse est responsable des frais encourus, puisque le problème de drainage n'a pas été identifié lors de l'inspection préachat.

[45] Au cours des mois suivants, les parties communiquent leurs positions en détail, à travers l'expert en sinistre²⁸. La défenderesse a l'occasion de venir inspecter les lieux.

III. LES POSITIONS DES PARTIES

[46] D'emblée, il y a lieu de saluer le respect et la coopération dont les parties ont fait preuve dans le cadre de l'arbitrage.

[47] Seuls les arguments en lien avec la phase 1 de l'arbitrage sont énumérés ci-dessous²⁹.

²⁶ Pièce P-5.

²⁷ Pièce P-2.

²⁸ Pièces P-8 à P-14.

²⁹ Les motifs énoncés aux paragraphes 10-15 de l'Annexe A produite au soutien de la contestation de la défenderesse et la réplique des demandeurs à ces motifs concernent la phase 2 de l'arbitrage.

La position des demandeurs

[48] Les demandeurs plaident que l'inspecteur a manqué à une obligation prévue dans les normes de pratique de l'InterNACHI : (1) en omettant d'inspecter le drain du garage, alors que les objets encombrants auraient pu être déplacés afin qu'il y ait accès; et (2) en omettant d'inspecter le drain extérieur. Subsidiairement, si l'inspecteur ne pouvait procéder à une inspection, il aurait dû le mentionner dans son rapport et indiquer pourquoi.

[49] Ils plaident essentiellement que puisque l'expert Gagné a pu ouvrir les drains sans méthodes d'investigation poussées et a pu visuellement constater l'absence de raccordement, l'inspecteur préachat aurait dû en faire de même.

[50] Ils précisent qu'ils n'adressent pas de reproches à l'inspecteur en ce qui a trait aux problèmes affectant la dalle du garage. Ils ne s'attendaient pas à ce que l'inspecteur puisse identifier le son creux de la dalle lors de l'inspection. Plus particulièrement, ils ne s'attendaient pas à ce que l'inspecteur se promène avec un marteau pour frapper la dalle et en vérifier la qualité.

La position de la défenderesse

[51] La défenderesse prétend qu'aucune faute n'a été commise. Elle souligne que l'inspection préachat était limitée à une inspection visuelle des lieux et a été menée conformément aux normes de pratique de l'InterNACHI.

[52] Elle affirme que M. Govshievich a agi comme un inspecteur prudent, compétent et diligent en ne procédant pas à l'inspection du drain du garage, car il était recouvert de meubles et objets que l'inspecteur n'avait pas l'obligation de déplacer. Puisqu'il n'y avait aucun indice observable pouvant dénoter un problème, l'inspecteur n'avait pas à inspecter ce drain, ni en parler dans son rapport.

[53] En ce qui a trait au drain extérieur, la défenderesse mentionne que ce dernier ne pouvait être ouvert.

IV. LES QUESTIONS EN LITIGE

[54] À ce stade de l'arbitrage, le litige soulève deux questions :

- a) Quelles étaient les obligations de la défenderesse selon la portée de la Convention de service?
- b) En tenant pour avérées les allégations et la preuve des demandeurs, les manquements reprochés constitueraient-ils une faute au regard de la Convention de service?

V. LE DROIT APPLICABLE

[55] Un recours institué devant la Division des petites créances de la Cour du Québec et soumis à l'arbitrage est assujéti aux règles du fardeau de la preuve prévues au *Code civil du Québec*³⁰ (« C.c.Q. »). Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui justifient ses prétentions en présentant une preuve prépondérante, c'est-à-dire une preuve qui démontre que ses prétentions factuelles sont plus probables que leur inexistence³¹.

³⁰ RLRQ c CCQ-1991.

³¹ Art. 2803-2804 C.c.Q.

[56] Toute personne a le devoir d'honorer les engagements qu'elle a contractés au terme d'un contrat valablement formé³² et en vertu de la loi qui s'y applique³³. Lorsqu'elle manque à ce devoir, elle est tenue de réparer le préjudice qu'elle a causé à son cocontractant³⁴.

[57] Les recours exercés à cet égard doivent être cohérents avec la faute alléguée. Le client s'engage à payer les honoraires de l'inspecteur préachat pour recevoir ses services. Si l'inspecteur préachat n'effectue pas correctement son travail en échange de ces honoraires, le préjudice qu'il cause est la perte que ses clients auraient pu éviter en connaissant le vice avant la vente³⁵. Par exemple, le client peut démontrer qu'il aurait pu négocier une baisse de prix, exiger des réparations au vendeur ou tout simplement annuler sa promesse d'achat et n'aurait ainsi pas eu à supporter le coût de travaux correctifs.

[58] Dans le cadre d'un contrat de service comme celui qui est en litige ici, la loi exige que le prestataire de services³⁶ :

- Agisse au mieux des intérêts de ses clients, avec prudence et diligence.
- Agisse conformément aux usages et règles de son art, suivant la nature du service à fournir.
- S'assure que le service fourni est conforme au contrat.

VI. ANALYSE

[59] Le fardeau de la preuve repose sur les épaules des demandeurs. Ils doivent prouver les règles de l'art auxquelles l'inspecteur préachat aurait dérogé, puisque celles-ci ne relèvent pas de la connaissance d'office du tribunal d'arbitrage³⁷. Plus précisément, il leur faut identifier les gestes qu'un inspecteur préachat prudent, raisonnable et diligent aurait posés dans leur cas précis afin de démontrer que la défenderesse a commis une faute³⁸.

[60] En l'occurrence, la preuve administrée par les demandeurs soulève des questions légitimes quant à la suffisance de l'inspection menée. L'arbitre conclut que l'inspecteur préachat avait l'obligation d'observer, de décrire et de mentionner l'état des deux drains dans son rapport. Par contre, la preuve n'établit pas qu'un inspecteur préachat prudent, raisonnable et diligent, placé dans les mêmes circonstances que M. Govshievich, aurait été tenu de découvrir l'absence de raccordement à titre de vice apparent et de le signaler à ses clients. Le recours des demandeurs doit donc échouer.

[61] Puisque l'inspecteur préachat avait l'obligation d'observer les drains, de les décrire et de les mentionner dans le rapport, l'arbitre n'a pas à se prononcer sur la

³² Art. 1458 C.c.Q.

³³ Art. 1434 C.c.Q.

³⁴ Art. 1458, 1590, 1607, 1611 et 1613 C.c.Q.

³⁵ Mélanie Hébert, « Retour sur la responsabilité de l'inspecteur préachat : les développements récents », dans Barreau du Québec – Service de la formation continue, *Développements récents en droit de l'immobilier* (2007), vol. 280, Cowansville (Qc), Yvon Blais, 2007, 167, aux p. 181-185.

³⁶ Art. 2098 et 2100 C.c.Q.

³⁷ *Sorel c. Jocelyn Létourneau expertise en bâtiments*, 2025 QCCQ 9474 (p.c.), par. 33; *Belval c. Homatter*, 2018 QCCQ 8610 (p.c.), par. 18.

³⁸ *Gilbert c. Amérispec/Samspec*, 2017 QCCQ 12464 (p.c.), par. 89.

prétention subsidiaire concernant la conduite que l'inspecteur aurait dû adopter si l'inspection n'était pas possible.

Le cadre juridique propre au contrat d'inspection préachat

[62] L'obligation de l'inspecteur préachat d'agir au mieux des intérêts de ses clients, avec prudence et diligence, en conformité avec les règles de l'art et conformément au contrat a été souvent disséquée en jurisprudence³⁹ et en doctrine⁴⁰. Le cadre juridique applicable a entre autres été bien résumé en anglais par le juge Peter Kalichman, alors qu'il siégeait à la Cour supérieure⁴¹.

[63] Ici, la portée des obligations de la défenderesse est circonscrite par la Convention de service, par les normes de pratique de l'InterNACHI incorporées au contrat et par les termes des articles 2100 C.c.Q. et suivants. En somme, on peut retenir que :

- L'inspecteur préachat est un généraliste. Il n'effectue pas une expertise.
- Son obligation est une obligation de moyens.
- Il doit mener une inspection visuelle des composantes aisément accessibles. Les normes de pratique de l'InterNACHI précisent les composantes qui sont jugées aisément accessibles et doivent faire l'objet d'une inspection.
- L'examen de l'inspecteur préachat doit être « attentif et sérieux quoique plutôt rapide et non approfondi »⁴².
- Il doit signaler les vices apparents. En l'absence d'un indice révélateur, il n'a pas à ouvrir les murs, ni recommander d'investigation plus poussée.
- Les normes de pratique de l'InterNACHI prévoient ce qui doit être couvert par l'inspection et les limites de celle-ci.

[64] Il faut par ailleurs souligner que la découverte d'un vice non mentionné dans le rapport d'inspection n'engage pas automatiquement la responsabilité de l'inspecteur préachat. Une preuve prépondérante doit établir qu'un inspecteur raisonnablement prudent et diligent aurait découvert ce vice⁴³.

³⁹ Voir, par exemple : *Guérard-Labbé c. 9254-5292 Québec inc., (Al Inspection M)*, 2025 QCCA 557, par. 25 (demande d'autorisation d'en appeler à la Cour suprême du Canada rejetée à 2026 CanLII 20162 (CSC)); *Ratté c. Lévesque*, 2016 QCCS 26, par. 14-20; *Sorel c. Jocelyn Létourneau expertise en bâtiments*, 2025 QCCQ 9474 (p.c.), par. 7-15; *Ducasse c. 9262-0848 Québec inc. (Détection thermique JD)*, 2022 QCCQ 12293 (p.c.), par. 18-23 ; *Grangeon c. Tandem DL inc.*, 2019 QCCQ 6236 (p.c.), par. 19-25; *Bourdouxhe c. Vincelette*, 2018 QCCQ 4387 (p.c.), par. 39-51; *Michaud c. Carle*, 2018 QCCQ 2288 (p.c.), par. 40-51; *Godbout-Richard c. AAA Inspections de bâtiments inc.*, 2009 QCCQ 1883 (p.c.), par. 28-30.

⁴⁰ Lorraine Talbot, Isabelle Viens et Natale Screnci, *La responsabilité de l'inspecteur préachat*, Cowansville (Qc), Yvon Blais, 2012; Mélanie Hébert, « Retour sur la responsabilité de l'inspecteur préachat : les développements récents », dans Barreau du Québec – Service de la formation continue, *Développements récents en droit de l'immobilier* (2007), vol. 280, Cowansville (Qc), Yvon Blais, 2007, 167; Mélanie Hébert, « L'inspecteur préachat : sa responsabilité professionnelle a-t-elle des limites? », dans Barreau du Québec – Service de la formation permanente, *Développements récents en droit immobilier* (2002), vol. 180, Cowansville (Qc), Yvon Blais, 2002, 1.

⁴¹ *Herwats c. Centre d'inspection et d'expertise en bâtiment du Québec Inc.*, 2021 QCCS 4037, par. 107-109.

⁴² *Marcoux c. Picard*, 2008 QCCA 259, par. 21.

⁴³ Mélanie Hébert, « Retour sur la responsabilité de l'inspecteur préachat : les développements récents », dans Barreau du Québec – Service de la formation continue, *Développements récents en droit de l'immobilier* (2007), vol. 280, Cowansville (Qc), Yvon Blais, 2007, 167, à la p. 176. Voir aussi *Émond c. Provost*, 2021 QCCQ 9 (p.c.), par. 56.

[65] Une preuve d'expert est souvent requise pour arriver à faire cette démonstration⁴⁴, puisqu'il est difficile de convaincre le tribunal qu'il y a eu violation d'une règle de l'art en l'absence de cette preuve⁴⁵. Il est possible que cette preuve ne soit pas nécessaire lorsque le manquement en cause est flagrant, par exemple lorsque l'inspecteur préachat n'inspecte pas une partie de l'immeuble qu'il devait inspecter et qu'un vice apparent y est évident, ou lorsque l'inspecteur préachat omet d'inscrire une constatation pertinente dans son rapport⁴⁶.

[66] Il faut maintenant identifier les obligations de la défenderesse relativement à l'inspection des drains en l'espèce. Plus particulièrement, il faut déterminer si la preuve démontre que l'inspecteur préachat avait l'obligation de déceler l'absence de raccordement à titre de vice apparent et le signaler à ses clients.

Obligations relatives à l'inspection du drain du garage

[67] Les normes de pratique de l'InterNACHI prévoient que la plomberie – et plus particulièrement les drains de plancher intérieurs – fait partie des systèmes et composantes que l'inspecteur a l'obligation d'observer, décrire et mentionner dans son rapport⁴⁷.

[68] En l'occurrence, la défenderesse plaide avec vigueur que l'inspecteur préachat n'avait pas à inspecter le drain du garage en raison de l'encombrement de cette pièce. La clause 5.4.1 des normes de pratique de l'InterNACHI prévoit effectivement que l'inspecteur préachat n'a pas à tasser les meubles ou déplacer des éléments, ni demander aux vendeurs de le faire.

[69] La jurisprudence a nuancé l'application des clauses de ce type. La Cour supérieure retient que cela veut dire que l'inspecteur n'est pas tenu de déplacer des objets pour mener son inspection, en l'absence d'un indice révélateur⁴⁸. Ainsi, elle a récemment conclu qu'un inspecteur préachat n'avait pas l'obligation de déplacer des automobiles pour vérifier une fosse de retenue⁴⁹, ni de déplacer un congélateur pour constater la présence d'un puisard⁵⁰ en l'absence de tels indices révélateurs.

[70] Cet argument aurait donc été valide si le drain du garage lui-même avait été encombré de sorte qu'il ne puisse pas être inspecté. Par contre, la preuve n'établit pas de manière convaincante que tel était véritablement le cas.

[71] À l'audience, l'inspecteur explique sa pratique en ce qui a trait aux drains de plancher dans les garages : il vérifie qu'un drain existe. S'il n'y en a pas, il mentionne l'absence d'un tel drain dans son rapport. Dans ce cas, il considère qu'il y a un problème car la neige qui fond sur les voitures l'hiver se transforme en eau et doit aller quelque part. Sans drain, l'humidité reste dans le garage, ce qui n'est pas bien.

⁴⁴ Mélanie Hébert, « Retour sur la responsabilité de l'inspecteur préachat : les développements récents », dans Barreau du Québec – Service de la formation continue, *Développements récents en droit de l'immobilier* (2007), vol. 280, Cowansville (Qc), Yvon Blais, 2007, 167, à la p. 176.

⁴⁵ Voir, par exemple : *Ducasse c. 9262-0848 Québec inc. (Détection thermique JD)*, 2022 QCCQ 12293 (p.c.), par. 26; *Michaud c. Carle*, 2018 QCCQ 2288 (p.c.), par. 52-55.

⁴⁶ *Sorel c. Jocelyn Létourneau expertise en bâtiments*, 2025 QCCQ 9474 (p.c.), par. 31.

⁴⁷ Pièce D-2, clause 4.4.

⁴⁸ *Herwats c. Centre d'inspection et d'expertise en bâtiment du Québec Inc.*, 2021 QCCS 4037, par. 118; *Rivest c. Vachon*, 2006 QCCS 1377, par. 96-101.

⁴⁹ *Anderson c. Turcotte*, 2025 QCCS 963, par. 139.

⁵⁰ *Gallagher c. Dubreuil*, 2024 QCCS 1535, par. 46-48.

[72] Ici, M. Govshievich affirme avoir constaté qu'il y avait un drain. Ce constat lui paraissait suffisant, en l'absence d'indices visibles qu'il y avait un problème quelconque dans le garage. Ainsi, aucune mention du drain du garage n'est inscrite dans le rapport. Le seul drain de plancher intérieur auquel il est fait référence est celui qui est situé près du système de chauffage⁵¹.

[73] Ce témoignage permet de conclure que l'inspecteur a vu le drain du garage, malgré l'encombrement de la pièce.

[74] Le fait qu'il n'ait pas cherché à l'observer et à le décrire davantage soulève des questions légitimes quant à la suffisance de l'inspection. Certaines organisations se contentent d'exiger que l'inspecteur mentionne la présence ou l'absence du système d'évacuation des eaux⁵². Ce n'est pas le cas des normes de pratique de l'InterNACHI, qui requièrent d'observer le drain, de le décrire et de le mentionner dans le rapport.

[75] Par contre, en l'absence d'une preuve d'expert portant sur les règles de l'art en matière d'inspection préachat, il est impossible pour l'arbitre de déterminer comment un inspecteur raisonnablement prudent et diligent aurait mené une telle inspection en vertu des normes de pratique de l'InterNACHI, ni si cela l'aurait amené à découvrir et signaler l'absence de raccordement à titre de vice apparent. Les demandeurs n'ont pas déchargé leur fardeau de la preuve à cet égard.

Les obligations liées au drain extérieur

[76] Les normes de pratique de l'InterNACHI prévoient ce que l'inspecteur préachat a l'obligation d'observer, décrire et mentionner dans son rapport en ce qui a trait à l'extérieur de la maison⁵³. Cela inclut « La végétation, ou le drainage de surface, les pentes du terrain lesquels peuvent nuire au bâtiment »⁵⁴. Par contre, cela exclut « Les infrastructures souterraines »⁵⁵ et « Les réseaux de canalisation ou puits d'égouttement, drain de fondation ou toute autre canalisation »⁵⁶.

[77] À l'audience, M. Govshievich explique sa pratique concernant l'inspection de l'extérieur d'une maison. Il affirme qu'il inspecte toutes les structures visibles, mais n'inspecte pas ce qui se trouve sous terre. Ceci semble a priori conforme au libellé des normes de pratique InterNACHI.

[78] Il poursuit en indiquant que sur une centaine de maisons, il sera chanceux de pouvoir ouvrir un de ces drains car ils sont habituellement scellés avec de la poussière et impossibles à ouvrir avec le tournevis qu'il a à sa disposition. Si cela est possible, il ouvre le drain et vérifie s'il constate des indices de problèmes, tels qu'une odeur, des fissures, etc. qui justifieraient de recommander une inspection plus poussée par un plombier.

[79] Interrogé quant à savoir s'il a pu ouvrir ce drain extérieur en particulier, il indique n'avoir pas essayé car il avait compris visuellement qu'il n'y avait pas de manière de l'ouvrir. Avec égards, cela démontre un manque de rigueur au moment de l'inspection. L'inspecteur ne peut émettre des conclusions sans avoir pris les moyens raisonnables à sa disposition pour les soutenir.

⁵¹ Pièce D-3, p. 55.

⁵² *Anderson c. Turcotte*, 2025 QCCS 963, par. 175.

⁵³ Pièce D-2, clause 7.

⁵⁴ Pièce D-2, clause 7.1.5.

⁵⁵ Pièce D-2, clause 7.2.7.

⁵⁶ Pièce D-2, clause 7.2.9.

[80] Cela dit, les demandeurs n'ont soumis aucune preuve pour démontrer que le drain tel qu'il existait à l'époque pouvait effectivement être ouvert par l'inspecteur préachat.

[81] À tout événement, comme c'est le cas pour le drain à l'intérieur du garage, aucune preuve d'expert portant sur les règles de l'art en matière d'inspection préachat ne permet de déterminer comment un inspecteur raisonnablement prudent et diligent aurait mené une telle inspection en vertu des normes de pratique de l'InterNACHI, ni si cela l'aurait amené à découvrir et signaler l'absence de raccordement à titre de vice apparent. Les demandeurs n'ont pas non plus déchargé leur fardeau de la preuve à cet égard.

[82] Pour tous ces motifs, la responsabilité de la défenderesse pour les frais liés au raccordement du drain n'est pas établie à la lumière de la preuve administrée par les demandeurs. Les honoraires versés ne sont pas non plus récupérables : « le remboursement des honoraires de l'inspecteur préachat ne peut normalement pas être accordé puisqu'il s'agit du service qui est à l'origine de la responsabilité »⁵⁷. Il ne sera donc pas nécessaire de poursuivre l'arbitrage.

Frais de justice

[83] L'art. 340 C.p.c. prévoit que les frais de justice sont dus à la partie qui a eu gain de cause, à moins que le tribunal n'en décide autrement en exerçant sa discrétion.

[84] Les demandeurs n'ont pas eu gain de cause, mais ils ont soulevé des préoccupations valides quant à la suffisance de l'inspection préachat. Dans les circonstances, chaque partie doit donc supporter ses propres frais de justice.

VII. DÉCISION

POUR CES MOTIFS, L'ARBITRE :

[85] **REJETTE** la demande introductive d'instance;

[86] **LE TOUT**, sans frais, vu les circonstances.

Montréal _____ ce 30 septembre 2026 _____
Lieu Date

Marie-Hélène _____ Beaudoin _____
Prénom Nom

Arbitre accréditée par le Barreau du Québec



Signature

⁵⁷ *Forget c. Dutrisac (Inspection Markat)*, 2025 QCCQ 234 (p.c.), par. 136; *Tremblay c. Structural inc.*, 2017 QCCQ 1274 (p.c.), par. 29.