

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
District : Longueuil  
Localité : Longueuil  
N° de dossier judiciaire : 505-32-708698-254

Date : 6 octobre 2025

---

**DEVANT L'ARBITRE :**

**M<sup>e</sup> Michel Labelle**

---

Cliquez ici pour entrer du texte

c.

Cliquez ici pour entrer du texte

Partie demanderesse

Partie défenderesse

Rodrigo Lopez

Mathieu Begin

Houda Idoudi

---

## SENTENCE ARBITRALE

---

### I. INTRODUCTION

#### 1. Résumé du litige

1. Les demandeurs ont acheté une maison (ci-après nommée; « l'immeuble ») du défendeur, ils ont constaté après leur déménagement la présence de fourmis charpentières dans ledit l'immeuble. Nonobstant que ledit achat de l'immeuble a été acheté sans garantie légale par contrat, les demandeurs réclament des dommages et intérêts pour dol contre le défendeur, et ce pour les sommes et frais encourus pour éradiquer l'infestation desdites fourmis Charpentières.

#### 2. Historique de la procédure

La sentence arbitrale a été tenue le 3 octobre 2025

### II. LES FAITS

Le 12 janvier 2024 la partie demanderesse fait l'achat d'une maison située au 176 rue

Moquin, Longueuil ( ci- après nommée; l'immeuble);

La vente de l'immeuble est conclue sans garantie légale au terme de l'article 1733 al. 2 CcQ;

Le 28 janvier 2024, à la suite du déménagement des demandeurs le 27 janvier, ces derniers constatent la présence de Fourmis Charpentières dans l'immeuble , soit leur résidence;

Le 5 février 2024, les demandeurs font un appel de service à la compagnie Avalanche Extermination pour venir constater et obtenir un estimé des travaux pour l'éradication des fourmis charpentières; Pièce P-1

Le 11 février 2024, après quelques communications par courriels entre les parties, les demandeurs envoient une mise en demeure au défendeur (reçu le 13 février 2024), et ce afin de venir constater avec un expert ladite problématique des fourmis Charpentières dans l'immeuble, et ce dans un délai de 10 jours de la réception, soit le 13 février 2024 de ladite mise en demeure; Pièce P-6 et D-1

Ladite mise en demeure est laissée sans réponse de la part du défendeur;

Le 27 février 2024, les demandeurs font appel à la compagnie Avalanche Extermination pour effectuer le travail d'exterminations des Fourmis Charpentières; PièceP-4

Le 27 février 2024, les demandeurs mandatent la compagnie Détection Thermique JD pour rédiger une expertise et/ou rapport d'inspection dudit immeuble située au 176 rue Moquin, Longueuil ; Pièce P-7

Au contrat de courtage D-83906 pour la vente de ladite propriété, dans le formulaire obligatoire "Déclaration du vendeur sur l'immeuble copropriété divisée" le vendeur indique au paragraphe D11.1 « non » à la question "Y a-t-il ou y-at-il déjà eu présence d'insectes ou d'animaux nuisibles? »; Pièce P-8

Il est important de noter que le défendeur admet qu'il installait au préalable de ladite vente de l'immeuble, "des attrapes fourmis" pour régler le problème de fourmis dans ledit immeuble, tel que constaté par les demandeurs; photos en liasse; pièce P-5

Le 5 janvier 2025 les demandeurs déposent une procédure judiciaire en dommage et intérêts pour Dol, devant la cour Des Petites Créances, district de Longueuil, et ce contre le défendeur;

### III. LES POSITIONS DES PARTIES

Les demandeurs invoquent un dol relativement à l'acquisition de l'immeuble du 176 rue Moquin , Longueuil, Qc, J4L 4V8, , contre la partie défenderesse- le vendeur, relativement à l'infiltration de fourmis charpentières .

Les demandeurs et en conclusion de leurs réclamation , soit de payer à titre de dommages- intérêts la somme de 2,421,56\$ avec intérêts au taux légal, et indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 code civil du Québec (ci-après nommé "CcQ") et les frais de justice, et ce comme étant:

1. Appel de service, exterminateur: 258.69\$
2. Poste canada- Envoi lettre de mise en demeure:12.84\$
- 3.Traitement pour extermination de fourmis: 1,465.93\$

#### 4.Détection Thermique JD , Expertise de fourmis charpentières : 684.10\$

Le défendeur conteste la demande des demandeurs,demande de rejeter la demande.

Le défendeur invoque la vente sans garantie légale et sa bonne foi, relativement à l'absence de connaissance de la présence de fourmis charpentières dans ledit immeuble, et demande les frais de justice de sa contestation;

#### IV. LES QUESTIONS EN LITIGE

Les demandeurs ont-ils un recours contre le défendeur suite à l'infiltration de fourmis charpentières dans ledit immeuble qu'ils ont acheté, et ce nonobstant que la vente a été conclue sans garantie légale?

Le recours pour dol des demandeurs, selon l'article 1401 CcQ , est-il le recours approprié en fait et en droit?

L'infiltration de fourmis charpentières dans ledit immeuble est-il survenu avant ou après la vente dudit immeuble, le 12 janvier 2024?

Les demandeurs ont-ils réussi à démontrer la mauvaise foi du défendeur, selon la "prépondérance de la preuve" relativement à sa connaissance de la présence de fourmis charpentières, et ce avant la vente de l'immeuble,soit le 12 janvier 2024 ?

Les demandeurs ont-ils droit à des dommages et intérêts pour Dol, et ce pour la somme et frais encourus de 2,421.56\$, pour l'éradication des fourmis charpentières, et ce contre le défendeur, d'emblée relativement à la présence et/ou l'infiltration de fourmis charpentières dans ledit immeuble ?

#### V. LE DROIT APPLICABLE

Les demandeurs perdent la garantie contre les vices cachés, mais conservent un recours si le vendeur a agi de mauvaise foi en dissimulant un vice important (articles 1401 CcQ et 1402 CcQ et 1407CcQ,) :

1. Les demandeurs n'ont pas solutionné immédiatement le problème des fourmis, ils ont laissé au vendeur la possibilité de constater l'existence et la gravité du vice;

2. Les demandeurs ont fait appel à un expert pour constater la présence de fourmis charpentières, pour évaluer l'étendue des dommages et pour démontrer que le problème existait avant la vente; Pièce P-7

3. Les demandeurs ont envoyé un avis de dénonciation écrit par une mise en demeure au défendeur, afin de l'informer de l'existence de fourmis charpentières dans ledit immeuble et lui demander de venir constater avec un expert, le problème de l'infiltration de fourmis charpentières et pour trouver les solutions à l'éradication ; Pièce P-6

Le dol peut, par exemple être causé par des mensonges de la part du vendeur-défendeur en l'instance, mais également par son silence à révéler les informations alors à sa connaissance et qui pourraient avoir une incidence sur l'intention des acheteurs demandeurs d'acheter ou non sa propriété;

Le vendeur défendeur doit avoir eu l'intention de tromper les acheteurs demandeur sur

l'état réel de l'immeuble;

Les acheteurs demandeurs ont le fardeau de prouver la mauvaise foi du vendeur défendeur en l'instance, car la bonne foi se présume toujours; article 2805 CcQ

La preuve de la mauvaise foi du défendeur par les demandeurs est de nature à être démontrée selon la "balance des probabilités", soit la prépondérance de la preuve présentées. Ce fardeau de la preuve qui doit faire pencher cette balance en la faveur des demandeurs. Plus de probabilité que d'improbabilité;

Bien que le Code civil du Québec (C.c.Q.) ne contienne pas un article spécifique sur la "prépondérance de la preuve" en tant que telle, sauf lorsqu'il évoque aux articles 2803 et 2804 CcQ" la preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante..." le concept est intrinsèquement lié au principe du fardeau de la preuve et à la balance des probabilités qui s'appliquent en droit civil.

## VI. ANALYSE

Les demandeurs ont-ils un recours contre le défendeur suite à l'infiltration de fourmis charpentières dans ledit immeuble qu'ils ont acheté, et ce nonobstant que la vente a été conclue sans garantie légale?

La vente effectuée sans la garantie légale de qualité « aux risques et périls » de l'acheteur ne fait pas obstacle à l'obligation de bonne foi, qui gouverne les contrats. Ainsi, tant les demandeurs que le défendeur, étant tout deux parties au contrat de vente dudit immeuble, doivent respecter le principe de la bonne foi que l'on retrouve à l'article 6 CcQ, et ce, de la formation du contrat, jusqu'à son extinction, en passant par son exécution, comme le précise l'article 1375 CcQ.

Le recours pour dol des demandeurs, selon l'article 1401 CcQ, est-il le recours approprié en fait et en droit dans la présente cause?

La Cour d'appel du Québec a eu l'occasion en décembre 2018 de rendre un jugement décrivant une distinction claire entre les notions de vice caché et de dol. La Cour a jugé qu'une exclusion de la garantie légale contre les vices cachés n'exonère pas le vendeur de son obligation de bonne foi dans le cadre de la conclusion d'un contrat de vente, Monarque du Richelieu Inc. c. Boisé Richelieu Inc., 2018 QCCA 2168.

À la lumière de l'article 1401 CcQ, les demandeurs pouvaient, et ce nonobstant que le contrat de l'acquisition dudit immeuble était vendu sans garantie légale aux termes de l'article 1733 al.2 CcQ., poursuivre en justice selon l'article 1401 CcQ le défendeur pour Dol.

Les demandeurs, d'emblée lorsqu'ils constatent à la suite de leur déménagement une infiltration de fourmis charpentières, pouvaient en fait et en droit tenter une procédure pour dol contre le vendeur défendeur en l'instance. Cependant les demandeurs doivent démontrer et faire la preuve selon la "balance des probabilités" que le vendeur connaissait le vice et l'a caché intentionnellement.

Il a été démontré qu'au préalable du recours judiciaires introduit par les demandeurs, Ces derniers avaient dénoncé par écrit le vice de l'infiltration de fourmis charpentières au défendeur, afin de lui permettre de constater avec un expert les dommages lié à l'infiltration de fourmis charpentères dans l'immeuble, et tenter de trouver une solution à la situation problématique, et ce avant d'entreprendre une procédure judiciaires, mais le défendeur est resté sans réponse et donc n'a jamais répondu à cette demande. Pièce P-6

C'est après l'envoi de ladite mise en demeure, en respectant le délai de 10 jours , que les demandeurs ont à bon droit décidé le 27 février 2024 d'écourir des frais dans le but d'éradiquer l'infiltration de fourmis charpentières et en même temps de mitiger et limiter les dommages causés par l'infiltration de fourmis charpentières à l'immeuble, et ce comme le prescrit les droits et obligations des demandeurs à l'article 1479 CcQ;

Le 5 janvier 2025, les demandeurs déposent devant la cour Des Petites créances, district de Longueuil une procédure en dommages et Intérêts pour Dol contre le défendeur.

L'infiltration de fourmis charpentières dans ledit immeuble est-il survenu avant ou après la vente dudit immeuble, le 12 janvier 2024?

Le rapport de l'expertise de la compagnie Détection Thermique JD, pour ladite propriété située au 176 rue Moquin, Longueuil, conclut et je cite :

" Nous avons observé des signes démontrant la présence de fourmis charpentières dans le bâtiment lors de notre inspection, une situation démontrant une mauvaise étanchéité du bâtiment et une usure prématurée des matériaux affectés par l'humidité et/ou les fourmis. De plus, la présence de fourmis ailées indique qu'une colonie est présente depuis un moment dans le bâtiment. Il est difficile de déterminer avec exactitude le nombre d'année qu'une colonie est présente, cependant, avec la présence de celle-ci en période froide, la colonie est possiblement présente depuis plus de 3 ans"

Effectivement le problème de l'infiltration des fourmis charpentières selon l'expertise déposé au dossier de la cour, datait depuis plus 3 ans .

Les demandeurs ont-ils réussi à démontrer la mauvaise foi du défendeur, selon la "prépondérance de la preuve" relativement à sa connaissance de la présence de fourmis charpentières, et ce avant la vente de l'immeuble, soit le 12 janvier 2024 ?

Le dol a été causé de la part du défendeur par son silence ou sa réticence à révéler les informations alors à sa connaissance et qui pourraient avoir eu une incidence sur l'intention des demandeurs d'acheter ladite propriété ou de demander une expertise relativement à l'infiltration de fourmis charpentières, avant l'achat de ladite propriété.

La « déclaration du vendeur » P-8 du défendeur concernant les fourmis ne mentionne aucune connaissance ou signe avant-coureur d'infestation ou d'infiltration de fourmis dans ledit immeuble. Qu'il s'agisse de fourmis charpentières ou d'autre type. Le formulaire de déclaration du vendeur de l'OACIQ comprend une clause à cet effet et le défendeur devait déclarer tout renseignement pertinent de bonne foi, y compris des problèmes passés, même s'ils avaient été réglés par le passé, ce qu'il n'a pas fait.

D'emblée lorsque le défendeur témoigne en audition, il précise de bonne foi avoir eu des problèmes de fourmis dans le passé, mais qu'avec des "attrapes fourmis", il réussissait à résoudre le problème d'infiltration de fourmis. Mais cette information n'a pas été divulguée dans la déclaration du vendeur, pièce P-8, et selon la preuve n'a jamais été dénoncée aux demandeurs par le défendeur avant l'achat dudit immeuble.

Les demandeurs ont-ils droit à des dommages et intérêts pour Dol , et ce pour la somme et frais encourus de 2,421.56\$, pour l'éradication des fourmis charpentières, et ce contre le défendeur, d'emblée relativement à la présence et/ou l'infiltration de fourmis charpentières dans ledit immeuble ?

Les demandeurs ont démontré selon les termes et conditions du dol de l'article 1401 CcQ, et ce en faisant la preuve selon la "balance des probabilités", quant à la mauvaise foi, qu'ils avaient droit à des dommages et intérêts contre le défendeur pour les frais encourus pour éradiquer l'infiltration de fourmis charpentières dans ledit immeuble.

## VII. DÉCISION

ACCUEILLE la demande des demandeurs.

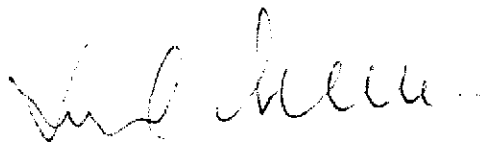
CONDAMNE le défendeur à payer aux demandeurs, la somme de 2,421.56\$ avec intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la réception de la mise en demeure du 13 février 2024.

AVEC frais de justice

Montréal \_\_\_\_\_ ce 6 octobre 2025 \_\_\_\_\_  
Lieu \_\_\_\_\_ Date \_\_\_\_\_

Michel \_\_\_\_\_ Labelle \_\_\_\_\_  
Prénom \_\_\_\_\_ Nom \_\_\_\_\_

Arbitre accrédité par le Barreau du Québec



\_\_\_\_\_  
Signature