

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
District : Longueuil
Localité : Longueuil
N° de dossier judiciaire : 505-32-709359-252

Date : 2 avril 2026

DEVANT L'ARBITRE :

M^e BERNARD VÉZINA

BRANDON GHASSEMI

c.

ROBERTO JR ORUNA ST-AMANT

Partie demanderesse

Partie défenderesse

SENTENCE ARBITRALE

I. INTRODUCTION

1. Résumé du litige

[1] En juin 2025, la partie demanderesse achète le condo de la partie défenderesse avec inclusion, soit notamment, un lave-vaisselle. Ce dernier est défectueux dès la première utilisation quelques jours après la prise de possession de l'immeuble, ce qui occasionne des frais d'évaluation du problème et finalement l'achat d'un nouveau lave-vaisselle. La partie demanderesse réclame le remboursement de ces frais pour un total de 939,33 \$, plus les intérêts et les frais de justice. En octobre 2025, la partie demanderesse amende sa demande pour réclamer plutôt en principal le montant de 366,71 \$ représentant le coût du diagnostic et une valeur dépréciée du nouveau lave-vaisselle. La partie défenderesse allègue que la vente est faite sans garantie légale aux risques et périls de l'acheteur. Elle demande le rejet de la demande et réclame aussi les frais de justice.

2. Historique de la procédure

[2] Le 19 août 2025, la partie demanderesse dépose au tribunal sa demande contre la partie défenderesse.

[3] Le 10 septembre 2025, la partie défenderesses dépose au tribunal sa contestation.

[4] Le 19 janvier 2026, le SMEDAR confirme le mandat d'arbitrage à l'arbitre soussigné, lequel convoque les parties à une réunion préliminaire. Une demande de remise de cette réunion est accordée à la partie demanderesse pour cause de voyage à l'extérieur.

[5] Le 24 février 2026, les parties participent par visioconférence Zoom à la réunion préliminaire présidée par l'arbitre soussigné lors de laquelle le consentement à l'arbitrage est confirmé et les parties acceptent que l'arbitre rende sa sentence sur dossier, soit sans audience. Le procès-verbal de cette réunion et la déclaration d'indépendance et d'impartialité de l'arbitre sont transmis aux parties le même jour. Les parties ont jusqu'au 10 mars 2026 pour compléter leurs dossiers, ce qu'elles font.

[6] La partie demanderesse dépose et l'arbitre soussigné prend connaissance des pièces suivantes identifiées par la partie demanderesse comme suit: P-1 : Messages textes entre les parties; P-2 : Coordonnées du domicile du défendeur; P-3 : Mise en demeure; P-4 : Confirmation de réception de la Mise en demeure; P-5 : Vidéo 1 (défectuosités); P-6 : Vidéo 2 idem; P-7 : Diagnostic lave-vaisselle; P-8 : Facture diagnostic; P-9 : Facture achat nouveau lave-vaisselle; P-10 : Preuve de l'installation du nouveau lave-vaisselle; P-11 : Ancien lave-vaisselle; P-12 : Preuve déménagement; P-13 : Promesse d'achat; P-14 : Lettre du peintre; P-15 Remplace P-9; et, P-16 : Déclarations pour valoir témoignage de la partie demanderesse et de Clara Bea-Mor, Sara Abou et Siamak Ghassemi.

[7] La partie défenderesse dépose et l'arbitre soussigné prend connaissance des pièces suivantes identifiées par elle comme suit: D-1 : Promesse d'achat; D-2 : Messages textes; D-3 : Prix lave-vaisselle du marché; D-4 : Jurisprudence; et, D-5 : Vidéo de l'état du condo au départ. La partie défenderesse dépose et l'arbitre soussigné prend connaissance de son témoignage écrit.

[8] Le 11 mars 2026, l'arbitre soussigné prend le dossier en délibéré.

II. LES FAITS

[9] Le 26 mai 2025, par acte notarié faisant suite à la promesse d'achat acceptée (pièces P-13 et D-1), la partie demanderesse achète le condominium de la partie défenderesse et ce, avec des inclusions, des biens meubles, surtout les électroménagers, notamment le lave-vaisselle en cause. Ces biens meubles sont vendus avec la condition suivante " 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".

[10] Lors de la signature de l'acte de vente, la partie défenderesse confirme à la partie demanderesse devant le notaire que les électroménagers sont fonctionnels.

[11] La partie demanderesse prend possession des clés et donc du condo le 4 juin 2025, mais il ne déménage que le 20 juin 2025 parce qu'il a des travaux de préparation du condo (peinture, nettoyage). Il n'inspecte pas le lave-vaisselle à la prise de possession. Il constate son non fonctionnement le 13 juin 2025 alors qu'il tente pour la première fois de l'utiliser. Il s'ensuit des communications avec la partie défenderesse, l'évaluation du défaut et l'estimation des coûts de réparation par un spécialiste et finalement l'achat et l'installation d'une nouveau lave-vaisselle.

III. LES POSITIONS DES PARTIES

[12] La partie demanderesse réclame le remboursement des frais pour l'évaluation du défaut par le spécialiste (166,71 \$) et le coût déprécié de son nouveau lave-vaisselle (772,62 \$ moins 572,62 \$ = 200 \$), plus les intérêts au taux légal et l'indemnité

additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec ainsi que les frais de justice.

[13] La partie défenderesse conteste cette réclamation en rappelant qu'il s'agit d'une vente sans garantie légale aux risques et périls de l'acheteur. Elle réclame le rejet de la demande et le remboursement de ses frais de justice.

IV. LES QUESTIONS EN LITIGE

[14] Est-ce que la condition de vente selon laquelle la vente est faite sans garantie légale aux risques et périls de l'acheteur s'applique ? Si non, est-ce que le montant en dommages-intérêts réclamé par la partie demanderesse est justifié ?

V. LE DROIT APPLICABLE

[15] Les dispositions de Code civil du Québec ("C.c.Q.") sur la vente.

VI. ANALYSE

[16] Le lave-vaisselle en cause est fabriqué vers 2011. La partie défenderesse l'achète usagé en 2019 et l'utilise sans souci pendant plus de cinq ans. Elle le fait pour la dernière fois le 31 mai 2025 sans difficulté. Cela confirme ce que la partie défenderesse affirme devant le notaire cinq jours plus tôt. Ainsi, pour la partie défenderesse, le lave-vaisselle est fonctionnel le 4 juin 2025 à l'occasion de la prise de possession par la partie demanderesse. L'arbitre soussigné n'a aucune raison de douter de la bonne foi de la partie défenderesse ni de sa version des faits;

[17] La partie demanderesse prend possession du condo le 4 juin 2025 et n'inspecte pas l'état du lave-vaisselle, ni des autres électroménagers, à cette date. Elle constate le défaut de fonctionnement du lave-vaisselle lors de sa première tentative de l'utiliser le 13 juin 2025. Elle communique ce fait à la partie défenderesse rapidement. Toutes les déclarations écrites des témoins de la demande corroborent cette version des faits. L'arbitre soussigné n'a aucune raison de douter de la bonne foi de la partie demanderesse ni de sa version des faits.

[18] Ainsi donc, tout porte à croire que le lave-vaisselle, âgé déjà de 14 ans, a cessé de fonctionner quelque part entre le 31 mai et le 13 juin 2025, mais nous ne le savons pas et n'avons aucun moyen de le savoir.

[19] La partie demanderesse nous demande implicitement de ne pas croire la partie défenderesse sur l'état de fonctionnement du lave-vaisselle au moment de la prise de possession et donc qu'elle ment et est de mauvaise foi, vu le non-fonctionnement dès le 13 juin 2025.

[20] La partie défenderesse n'est pas un commerçant ni un vendeur professionnel. Il ne s'agit pas d'un contrat de consommation avec garantie d'usage et de durée en vertu de la Loi sur la protection du consommateur. Ainsi, seules les dispositions du Code civil du Québec s'appliquent en l'espèce.

[21] Or, l'article 1733 C.c.Q. est limpide. Il dispose au premier alinéa 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". Au deuxième alinéa, il dispose que "Cette règle reçoit exception lorsque l'acheteur achète à ses risques et périls d'un vendeur non professionnel".

[22] Ce deuxième alinéa est fatal pour la partie demanderesse. Elle achète le lave-vaisselle à ses risques et périls d'un vendeur non professionnel et ainsi, nous n'avons pas à nous poser la question de la connaissance du vice par la partie défenderesse ni de sa mauvaise foi. La déclaration de cette dernière dans la promesse d'achat et ensuite devant notaire à l'effet que le bien est remis dans un état fonctionnel ne change rien à cela. Par ailleurs, la mauvaise foi de la partie défenderesse n'est pas prouvée.

[22] La partie demanderesse est malchanceuse. Le lave-vaisselle rend l'âme avant même qu'elle puisse l'utiliser une première fois. Pour un lave-vaisselle âgé de 14 ans, il n'y a rien là d'inusité, bien qu'on puisse imaginer la déception. Il n'y a rien de surprenant non plus dans le fait que la partie défenderesse ait souhaité ajouter au contrat la condition "sans garantie légale aux risques et périls de l'acheteur" pour un lave-vaisselle aussi âgé. On l'aurait fait à moins.

VII. DÉCISION

[23] Le tribunal d'arbitrage :

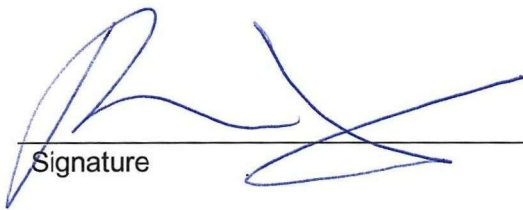
REJETTE la demande;

CONDAMNE la partie demanderesse à payer à la partie défenderesse les frais de justice de 118,00 \$.

Longueuil _____ ce 2 avril 2026 _____
Lieu _____ Date _____

Bernard _____ Vézina _____
Prénom _____ Nom _____

Arbitre accrédité par le Barreau du Québec


Signature _____

