

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
District : Laval
Localité : Laval
N° de dossier judiciaire : 540-32-706640-248

Date : 18 décembre 2025

DEVANT L'ARBITRE :

M^e William Korbatty

Partie demanderesse

c.

Partie défenderesse

MARCOUX MARIO ET AL.

MICHEL LATENDRESSE ET AL.

SENTENCE ARBITRALE

I. INTRODUCTION

Résumé du litige

1. Le litige est entre des particuliers, les demandeurs, qui ont acheté un condo en copropriété des défendeurs;
2. Les demandeurs dénoncent un vice caché lors de l'achat du condo, soit le paiement de cotisations spéciales pour des travaux dont l'ampleur n'était pas connue des parties lors de l'achat, et réclament des défendeurs le remboursement de ces cotisations;

Historique de la procédure

3. Le 19 mars 2024, les demandeurs ont déposé leur plainte à la cour;
4. Le 2 mai 2024, les défendeurs ont produit leur contestation;
5. Le 20 octobre 2025, une réunion préliminaire confirmant le consentement des parties à l'arbitrage a eu lieu;
6. Le 21 octobre 2025, les demandeurs ont envoyé leurs pièces;
7. Le 24 octobre 2025, les demandeurs ont envoyé le témoignage écrit de M. Alain Martineau;
8. Le 27 octobre 2025, les défendeurs ont envoyé une pièce additionnelle D-6;
9. Le 30 octobre 2025, les défendeurs ont envoyé leur réplique au témoignage écrit des demandeurs;
7. L'enquête et de l'audition ont eu lieu le 3 novembre 2025;
8. Dans ce cadre, les demandeurs ont produit les pièces P-1 à P-29, le témoignage écrit de M. Alain Martineau et deux pièces additionnelles après l'audience par courriel P-30 et P-31;
9. À leur tour, les défendeurs ont produit les pièces D-1 à D-7;
10. Aucune objection n'a eu lieu de part et d'autre sur la production des pièces;

Les faits

11. M. Mario Marcoux et sa conjointe (les demandeurs) ont procédé à l'achat d'un condominium en mai 2022, dans un contexte de « frénésie post-COVID » et de surenchère;
12. M. Marcoux a analysé les documents fournis par les vendeurs (les défendeurs) et la copropriété, notamment une série de procès-verbaux;
13. Ces documents révélaient un historique d'infiltrations d'eau récurrentes dans les condos (901 et 904) depuis avril 2019, ainsi que des tentatives de réparation et des mandats d'ingénieurs en cours pour analyser la problématique;
14. M. Marcoux a confirmé qu'il n'avait pas fait d'inspection préachat, justifiant cela par le fait que des expertises d'ingénierie étaient déjà en cours, allant plus loin qu'une simple inspection visuelle, et que l'ajout de conditions dans le contexte de surenchère pouvait entraîner une disqualification;
15. M. Marcoux a consulté son notaire et sa courtière, qui, après avoir lu les procès-verbaux, n'auraient pas conseillé d'inspection supplémentaire puisque « tout semblait sous contrôle » par la copropriété;
16. Près d'un an après l'achat, l'Assemblée Générale Extraordinaire (AGE) du 24 mai 2023 a révélé l'ampleur véritable du problème. Le rapport IRC, daté du 30 août 2022, a diagnostiqué la cause réelle des infiltrations : une malfaçon structurelle et une mauvaise fabrication à l'intérieur des murs (absence ou problème de membrane imperméable);
17. M. Marcoux a insisté sur le fait qu'il était impossible de détecter ce problème sans ouvrir les murs (inspection intrusive/destructive);
18. La découverte de ces défauts a nécessité une cotisation spéciale de 300 000 \$ pour l'ensemble des copropriétaires, dont 200 000 \$ étaient destinés à la réparation des infiltrations;
19. Les demandeurs ont payé leur quote-part, s'élevant à 4356 dollars;
20. Le 12 juillet 2023, les demandeurs envoient aux défendeurs une lettre de dénonciation de vice caché et une mise en demeure leur réclamant de leur rembourser ce qu'ils ont payé comme quote-part des cotisations spéciales;
21. Les défendeurs refusent de payer les montants réclamés dans la mise en demeure;

II. LES POSITIONS DES PARTIES

Arguments des Demandeurs:

22. L'infiltration d'eau n'était qu'un symptôme connu, mais la cause réelle (la mauvaise fabrication structurelle à l'intérieur des murs) n'était ni connue du vendeur ou de la copropriété, ni apparente à l'acheteur. Il s'agit donc d'un vice caché qui s'est aggravé;
23. Il se base sur la jurisprudence *De Santo c. Viacroze, 2015 QCCS 5460 (CanLII)* pour soutenir qu'un vice peut s'aggraver, passant d'un problème connu à un problème amplifié et structurel;

Arguments des Défendeurs :

24. La situation ne constitue pas un vice caché car l'acheteur avait connaissance du problème récurrent d'infiltration d'eau, comme en témoignent les nombreux procès-verbaux (plus de 20) et les multiples expertises d'entrepreneurs;
25. Les demandeurs n'ont pas fait preuve de diligence raisonnable en renonçant à l'inspection préachat malgré les indices de problèmes récurrents dans les procès-verbaux;
26. Les défendeurs citent la jurisprudence *Yong c. Massé 2024 QCCQ 7766*, affirmant que le défaut de procéder à une inspection constitue une renonciation à une vérification diligente, et les indices apparents de défauts potentiels auraient dû inciter l'acheteur prudent à pousser l'investigation ou à exiger une retenue sur le prix;
27. Le demandeur M. Marcoux réplique en précisant que son manque d'inspection n'est pas une faute, car l'expertise intrusive nécessaire pour déceler le vice relevait de la responsabilité du syndicat, non de l'acheteur. De plus, les rapports antérieurs ne faisaient état que de réparations mineures et de problèmes sur l'enveloppe extérieure, et non des malfaçons structurelles;
28. Lors de l'audition, les demandeurs demandent la constatation d'un vice caché, soit les infiltrations d'eau qui ont mené aux cotisations spéciales et réclament un total de 4956 \$, comprenant :
 - 4356 \$ pour la cotisation spéciale.
 - 150 \$ pour les frais de recherche de l'adresse du défendeur.
 - 450 \$ pour les dommages moraux.Le tout avec les frais d'intérêts légaux et l'indemnité additionnelle prévue par la loi;
29. De leurs parts, les défendeurs demandent le rejet de la plainte en alléguant que les problèmes d'infiltrations d'eau étaient déjà connus des demandeurs et qu'ils n'ont pas agi comme étant des acheteurs prudents et diligents du fait qu'ils n'ont pas fait une inspection additionnelle de leur part;

III. LES QUESTIONS EN LITIGE

30. Est-ce que les demandeurs ont réussi à établir, par une preuve claire et convaincante, que les infiltrations d'eau constituent un vice caché?
31. Est-ce que les demandeurs ont réussi à établir qu'ils ont agi avec prudence et diligence?
32. Le cas échéant, est-ce que les défendeurs doivent rembourser les demandeurs les montants qu'ils ont payés comme cotisations spéciales?
33. Le cas échéant, est-ce que les demandeurs ont droit aux dommages réclamés en plus du remboursement des montants payés comme cotisations spéciales?

IV. LE DROIT APPLICABLE

33. Les articles qui s'appliquent sont les suivants:

- 1726, 2803 et 2804 du Code civil du Québec;

V. ANALYSE

34. Le rôle principal des parties dans la charge de la preuve est établi aux articles 2803 et 2804 du Code civil du Québec qui prévoient:

2803. Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention. Celui qui prétend qu'un droit est nul, a été modifié ou est éteint doit prouver les faits sur lesquels sa prétention est fondée.

2804. La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante.

35. Les justiciables ont le fardeau de prouver l'existence, la modification ou l'extinction d'un droit. Les règles du fardeau de la preuve signifient l'obligation de convaincre, qui est également qualifiée de fardeau de persuasion. Il s'agit donc de l'obligation de produire dans les éléments de preuve une quantité et une qualité de preuve nécessaires à convaincre le Tribunal des allégations faites lors du procès;
36. Le Tribunal souligne que les parties ont mené le débat de façon courtoise et professionnelle. Il n'y a aucun doute dans l'esprit de l'Arbitre qu'elles sont toutes deux de bonne foi;

L'existence d'un vice caché

37. La garantie légale de qualité contre les vices cachés puise sa source à l'article 1726 du Code civil du Québec :

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.

38. Les conditions d'application de cette garantie sont résumées dans un arrêt de la Cour d'appel *Leroux c. Gravano*, 2016 QCCA 79¹:

[40] Pour se prévaloir de la garantie légale contre les vices cachés, quatre conditions doivent donc être respectées :

(i) que le bien soit affecté d'un vice grave, l'intensité de cette gravité ayant été définie par la jurisprudence à partir des expressions « impropre à l'usage » et « diminuent tellement son utilité » ;

(ii) que le vice existait au moment de la vente ;

(iii) que le vice soit caché, qualité qui s'évalue objectivement et qui est accompagnée d'une obligation de s'informer ;

et (iv) que le vice soit inconnu de l'acheteur, qualité qui s'évalue subjectivement et dont le fardeau de preuve appartient au vendeur ;

39. Appliquons ces principes aux faits retenus par l'Arbitre;

40. Le vice grave : Il ne fait aucun doute qu'une malfaçon structurelle nécessitant des travaux de 200 000 \$ pour l'immeuble diminue l'utilité du bien et sa valeur;

41. Le caractère caché : Comme c'est bien expliqué dans le jugement *Wright c. Guyot* 2025 QCCQ 1457², le Tribunal souligne une distinction cruciale entre le symptôme et le vice. Dans l'affaire *Wright*, la connaissance de problèmes de revêtement n'excluait pas le caractère caché de la dégradation profonde de l'ossature;

42. Ici, bien que M. Marcoux connaissait les "symptômes" (infiltrations mentionnées aux procès-verbaux), la "cause" (absence de membrane interne) était invisible sans procéder à des ouvertures destructives des murs. Comme établi dans *Wright c. Guyot*, un examen nécessitant des percées exploratoires sur des parties communes sous l'administration exclusive du Syndicat «va bien au-delà des mesures raisonnables attendues de l'acheteur prudent et diligent»

La diligence de l'acheteur

43. Les défendeurs plaident que la renonciation à l'inspection constitue une faute. Cependant, le Tribunal note que même une inspection visuelle préachat n'aurait pas révélé l'absence de membrane derrière les murs, puisque cette découverte a nécessité un mandat d'ingénierie spécifique et des ouvertures intrusives;

44. De plus, comme dans l'affaire *Wright*, on ne peut reprocher aux parties de s'être fiées aux premières analyses du syndicat qui sous-estimaient l'ampleur du problème structurel avant le rapport final de 2023;

Les dommages et la modulation du prix

¹Leroux c. Gravano, 2016 QCCA 79 (CanLII), <<https://canlii.ca/t/gn32b>>

²Wright c. Guyot, 2025 QCCQ 1457 (CanLII), <<https://canlii.ca/t/kc407>>

45. Dans l'affaire *Wright*, le tribunal a réduit l'indemnité parce que l'acheteur avait déjà bénéficié d'une baisse de prix substantielle (21 000 \$) lors de l'achat;
46. À l'inverse, dans le cas présent, M. Marcoux a acheté en contexte de surenchère sans réduction de prix liée spécifiquement à ce vice structurel. Il n'y a donc pas de preuve d'une dépréciation déjà consentie qui justifierait de réduire le remboursement de la cotisation spéciale;
47. Quant aux dommages moraux (450 \$) et frais de recherche (150 \$), le Tribunal ne peut les accorder. Comme souligné dans *Wright*, les parties sont de bonne foi. En l'absence de preuve de faute intentionnelle ou de connaissance du vice par les vendeurs lors de la vente, seule la restitution du prix (via la cotisation) est admissible;

Conclusion

48. Le Tribunal conclut que la malfaçon structurelle était un vice inconnu des deux parties lors de la vente et qu'elle était juridiquement cachée. Les demandeurs ont droit au remboursement de la cotisation spéciale liée aux travaux correctifs;

VI. DÉCISION

POUR CES MOTIFS, L'ARBITRE :

ACCUEILLE la demande en partie ;

CONDAMNE Les défendeurs à payer aux demandeurs la somme de **4 356 \$** avec intérêt au taux légal et l'indemnité additionnelle à compter de la mise en demeure ;

CONDAMNE les défendeurs aux frais de justice de 223 \$;

REJETTE la demande pour le surplus.

Montréal	ce	18 décembre 2025
Lieu		Date

William	Korbatly
Prénom	Nom

Arbitre accrédité par le Barreau du Québec.

Me William Korbatly

Signature