

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
District : Laval
Localité : Laval
N° de dossier judiciaire : 540-32-708220-254

Date : 26 août 2026

DEVANT L'ARBITRE :

M^e Marjolaine Gagnon

Isabelle Ryan

c.

**Fady Elias Haddad
-et-
Stéphanie Zeidan**

Partie demanderesse

Partie défenderesse

SENTENCE ARBITRALE

I. INTRODUCTION

1. Résumé du litige

Madame Isabelle Ryan (la partie demanderesse) réclame la somme de 2 678,86 \$ à monsieur Fady Elias Haddad et à madame Stéphanie Zeidan (la partie défenderesse) lui reprochant de lui avoir vendu un immeuble résidentiel atteint d'un vice caché, nommément le non-fonctionnement d'un appareil de climatisation.

2. Historique de la procédure

L'audience d'arbitrage a eu lieu le 27 juillet 2026.

II. LES FAITS

Les faits les plus pertinents retenus par l'arbitre afin de résoudre le litige opposant les

parties sont ceux mentionnés ci-après.

La partie demanderesse a acheté de la partie défenderesse le 20 février 2025, pour la somme de 565 000 \$, un immeuble résidentiel situé sur la rue Papineau à Boisbriand. Cet immeuble, construit en 2019, est une maison de ville en copropriété. Une unité murale de climatisation installée en 2019 était incluse dans la vente de l'immeuble, comme en fait état la promesse d'achat (P-6), et ce, sans exclusion de la garantie légale contre les vices cachés. La déclaration du vendeur (P-2) indique que la partie défenderesse n'a pas eu de problèmes avec le système de climatisation, dont l'installation remonte à 2019.

La partie défenderesse mentionne lors de l'audience et dans sa contestation que l'unité murale fonctionnait normalement sans panne, bruit anormal, perte de performance, fuite ou défaillance durant la période où elle occupait l'immeuble et que l'unité murale ne présentait pas de défaut.

Avant de faire l'acquisition de l'immeuble en litige, la partie demanderesse a retenu les services de monsieur Thomas Stavropoulos, inspecteur en bâtiment, qui a procédé à l'inspection préachat le 18 janvier 2025 (P-9).

Concernant le système de climatisation, son rapport d'inspection mentionne ceci:

"Lors de la journée de l'inspection, il ne nous a pas été possible de mettre le système de climatisation en marche car la température extérieur [sic] ne le permettait pas.

En effet, pendant le [sic] saison froide, il n'est pas recommandé de mettre les appareils de climatisation en marche car ceux-ci peuvent s'endommager.

Notre inspection de l'appareil se limite donc à une inspection visuelle.

Si des dommages existent sur l'appareil, ces derniers devraient être décrits par les propriétaires dans le formulaire de déclaration de vendeur. Nous vous recommandons d'en prendre connaissance ou de vérifier auprès des vendeurs si de tels dommages existent.

Nous vous recommandons de contacter un technicien licencié spécialiste, afin d'évaluer précisément le bon fonctionnement de l'appareil et pour effectuer un entretien lorsque la température le permettra."

La partie demanderesse n'a pas effectué d'évaluation additionnelle avant la mise en marche ni d'entretien.

Le ou vers le 2 mars 2025, le fils de la partie demanderesse, monsieur Mikael Valente, emménage dans l'immeuble faisant l'objet du litige. Ce n'est toutefois que le 15 mai 2025, lors de sa première utilisation de l'appareil de climatisation, que monsieur Mikael Valente constate que l'unité murale ne fonctionne pas adéquatement, puisqu'aucun air froid ne sort de l'unité. La partie demanderesse s'est déplacée ce jour-là pour constater le tout.

Selon un technicien mandaté par la partie demanderesse le 16 mai 2025, Serge Leblanc de Climatisation Leblanc inc., l'unité n'est pas réparable et elle doit être remplacée. Les coûts estimés pour une unité de climatisation semblable sont de 2 529,45 \$. Le rapport du technicien et devis daté du 16 mai 2025 (P-4), ainsi que sa déclaration écrite en tant que témoin expert, indiquent qu'il a constaté la présence d'une démarcation sur le mur sous l'évaporateur de l'unité de climatisation. Selon lui, cela se produit lorsqu'il y a une accumulation de glace dans l'unité, due à un manque de réfrigérant. Cela signifie selon lui qu'il y a une fuite dans le circuit de réfrigération et que l'unité a déjà manqué de réfrigérant. Comme le modèle de l'unité de marque Windair n'est plus disponible, il n'est pas possible de se procurer des pièces pour la réparer.

Il est à noter que l'inspecteur en bâtiment n'avait pas soulevé la présence d'une démarcation sur le mur sous l'unité de climatisation lors de son inspection visuelle dans le

cadre de l'inspection préachat. La partie demanderesse n'avait pas non plus remarqué cette démarcation avant l'achat. Celle-ci indique que cette démarcation était très peu visible et très mince et qu'elle n'était pas en mesure de la voir et de faire la distinction avec d'autres marques sur le mur, contrairement à monsieur Serge Leblanc qui est expert et sait comment identifier et repérer ce type de démarcation.

La partie défenderesse ne s'est pas déplacée pour examiner l'appareil et elle n'a pas mandaté un expert pour examiner l'appareil. Elle soumet toutefois un témoignage écrit d'un expert, monsieur Philip Philiposian, technicien en CVAC, lequel indique que de façon générale, il peut arriver que de la corrosion s'installe et finisse par perforer les composantes, que l'unité soit en marche ou non. Selon cet expert, un appareil peut donc fonctionner parfaitement bien durant l'été et développer une fuite durant l'hiver.

La partie défenderesse indique avoir utilisé de façon continue l'unité durant la période estivale 2024 jusqu'à ce qu'il commence à faire plus froid. Elle n'a constaté aucun problème de fonctionnement durant cette période ou précédemment depuis 2019. Lorsqu'elle était propriétaire de l'immeuble, aucune réparation n'a été effectuée par la partie défenderesse, laquelle a uniquement procédé au nettoyage usuel de l'appareil. La partie défenderesse reconnaît qu'il s'agit d'une unité récente et que "ce n'est rien cinq ans pour un air climatisé".

Du témoignage écrit du fils de la partie demanderesse, monsieur Valente, on note qu'il a communiqué par messagerie texte avec monsieur Haddad les 16, 20 et 21 mai 2025 afin de l'informer de la problématique et de la nécessité de remplacer l'unité de climatisation, ainsi que des coûts pour le faire. Monsieur Haddad aurait alors répondu qu'ils n'avaient jamais eu de problème avec l'unité et qu'elle était fonctionnelle au moment de son départ de l'immeuble et qu'ils ne considéraient pas être responsables de la réparation. Monsieur Valente indique, dans les échanges par messagerie texte du 21 mai, avoir informé monsieur Haddad de leur intention de transmettre une mise en demeure et lui avoir demandé qu'il lui fournisse son adresse civique, ce qu'il a refusé.

Les messages textes n'ont pas été produits en preuve. Monsieur Haddad et madame Zeidan confirment toutefois que ces échanges ont eu lieu et qu'ils ont effectivement nié leur responsabilité et refusé de procéder à la réparation ou au remplacement de l'appareil et refusé de fournir leur adresse.

La partie demanderesse indique avoir transmis une mise en demeure par messagerie texte le 3 juin 2025, n'ayant pas l'adresse postale de la partie défenderesse. Elle indique qu'elle a pu constater que la partie défenderesse avait lu le message, mais aucune réponse n'a été reçue suite à cet envoi.

N'ayant pas réussi par elle-même à obtenir l'adresse de la partie défenderesse, la partie demanderesse a alors retenu les services de l'entreprise Trak afin de localiser la partie défenderesse. Une mise en demeure a été transmise par courrier recommandé le 5 juin 2025 (P-5), et reçue le 9 juin 2025. La partie défenderesse n'a pas répondu à la mise en demeure dans les délais de 5 jours accordés par la partie demanderesse.

La partie demanderesse a remplacé l'unité d'air climatisé le 16 juin 2025 par une unité plus performante au coût de 3 449,25 \$, comme le démontre la facture de Climatisation Leblanc inc. (P-8), mais réclame plutôt la valeur estimée d'une unité semblable à l'unité incluse dans la vente au coût de 2 529,45 \$. En plus des coûts de remplacement de l'unité murale, la partie demanderesse réclame la somme de 149,41 \$ représentant les frais pour localiser la partie défenderesse (P-7), pour un total de 2 678,86 \$.

III. LES POSITIONS DES PARTIES

La partie demanderesse soumet qu'il s'agit d'un vice caché important qui était existant au

moment de la vente et non apparent et qu'avoir connu l'existence de ce vice, elle aurait demandé une réduction du prix de vente ou le remplacement de l'unité avant l'achat. Elle souligne que tous les critères sont satisfaits pour qualifier le non-fonctionnement de l'appareil de climatisation comme étant un vice caché.

La partie défenderesse soulève que l'unité murale fonctionnait normalement sans panne, bruit anormal, perte de performance, fuite ou défaillance durant la période où ils occupaient l'immeuble et que l'unité murale ne présentait pas de défaut au moment de la vente. La partie défenderesse soutient que le bris est postérieur à la vente et ne peut constituer un vice caché et que la partie demanderesse n'a pas démontré que le défaut était présent, caché, grave et antérieur à la vente. La partie défenderesse souligne que le rapport d'inspection préachat ne fait aucunement référence à la présence d'une démarcation sur le mur ou trace d'humidité, d'accumulation de glace ou autre anomalie visible. Selon elle, la problématique n'était donc pas existante au moment de la vente et est survenue après celle-ci. Conséquemment, la partie défenderesse nie toute responsabilité et demande le rejet de la demande.

IV. LES QUESTIONS EN LITIGE

1. L'immeuble vendu par la partie défenderesse à la partie demanderesse était-il atteint de vices cachés ?

2. Dans l'affirmative, quelle est la valeur de l'indemnité que la demanderesse est en droit de recevoir ?

V. LE DROIT APPLICABLE

Les articles 2803 et 2804 du Code civil du Québec (C.c.Q.) s'appliquent quant au fardeau de la preuve.

Les articles 1726 et suivants du C.c.Q. s'appliquent en lien avec la garantie légale contre les vices cachés.

VI. ANALYSE

1. L'immeuble vendu par la partie défenderesse à la partie demanderesse était-il atteint de vices cachés ?

Une réponse affirmative doit être donnée à cette question pour les raisons suivantes.

Droit applicable au présent litige:

La demanderesse a le fardeau de preuve en vertu de l'article 2803 du C.c.Q. et cette preuve doit être prépondérante comme le prévoit l'article 2804 du même code :

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.*

Cet article consacre le principe selon lequel la prépondérance d'une preuve concernant un fait est suffisante afin de prouver l'existence de ce fait. L'arbitre doit donc analyser l'ensemble de la preuve en s'interrogeant sur l'existence d'une preuve prépondérante soutenant les prétentions de la partie demanderesse.

La partie demanderesse soutient que la partie défenderesse n'a pas honoré la garantie de qualité prévue au C.c.Q. et plus particulièrement l'article 1726 qui prévoit :

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.

S'ajoute aux critères prévus à l'article 1726 C.c.Q., l'obligation pour l'acheteur de dénoncer le vice par écrit, tel qu'énoncé à l'article 1739 C.c.Q.:

1739. *L'acheteur qui constate que le bien est atteint d'un vice doit, par écrit, le dénoncer au vendeur dans un délai raisonnable depuis sa découverte. Ce délai commence à courir, lorsque le vice apparaît graduellement, du jour où l'acheteur a pu en soupçonner la gravité et l'étendue. (...)*

Quant au caractère caché d'un vice, celui-ci s'évalue objectivement en examinant, entre autres, le degré d'inspection du bien faite par un acheteur prudent et diligent. Lors de l'acquisition d'un immeuble, l'acheteur prudent et diligent doit donc procéder à son examen visuel de manière complète et attentive. Il doit ainsi être à l'affût d'indices pouvant laisser soupçonner un vice et si un doute sérieux se forme dans son esprit, il doit pousser plus loin sa recherche.

Quant à la norme minimale de gravité du vice, elle consiste à établir que si l'acheteur en avait eu connu l'existence, il aurait été justifié de ne pas acheter le bien ou d'exiger une diminution de son prix de vente. La dépréciation du coût des réparations nécessaires ou du remplacement doit toutefois être prise en considération afin d'éviter que l'acheteur se retrouve avec un bien augmenté de valeur.

Pour ce qui est de la condition d'antériorité du vice à la vente, plus un problème survient de manière contemporaine à la vente, plus il est possible de conclure par présomption que le problème existait au moment de la vente.

Application aux faits en litige:

L'arbitre retient que le vice est antérieur à la vente. Dès la première utilisation, l'unité de climatisation n'a pas réussi à servir à l'usage auquel elle était destinée, car aucun air froid n'était produit par celle-ci. Le vice est grave, tel que le démontre le rapport du technicien Serge Leblanc de Climatisation Leblanc inc. ainsi que sa déclaration écrite en tant que témoin expert.

L'arbitre est d'avis que la partie demanderesse a agi de façon prudente et diligente et qu'elle n'avait pas eu connaissance du vice avant l'achat ou d'un indice ayant nécessité

des démarches additionnelles de sa part. L'arbitre retient le fait que dans les circonstances la démarcation sous l'appareil n'était pas visible pour l'acheteur ou l'inspecteur ne cherchant pas d'indice spécifique afin d'établir un diagnostic, l'appareil ne pouvant être mis en fonction avant l'achat, notamment lors de l'inspection préachat.

L'arbitre constate que la partie demanderesse a démontré qu'elle a dénoncé le vice à la partie défenderesse avant d'effectuer le remplacement de l'appareil, conformément à l'article 1739 C.c.Q.

2. Quelle est la valeur de l'indemnité que la demanderesse est en droit de recevoir ?

Quant au montant de la réclamation, l'arbitre estime qu'un tel appareil devrait fonctionner pour une période d'environ 15 ans et que l'unité murale a seulement fonctionné pendant environ 5 ans. Pour établir le montant de réduction du prix de vente, l'arbitre fait un prorata à partir du prix actuel d'une unité murale semblable, soit 2 529,45 \$, ce qui donne un montant total de 1 686,30 \$.

Quant aux frais de 149,41 \$ encourus par la partie demanderesse afin de retracer l'adresse de la partie défenderesse, l'arbitre conclut qu'ils doivent être accordés considérant la nécessité de cette démarche dans les circonstances.

VII. DÉCISION

POUR CES MOTIFS, l'arbitre:

ACCUEILLE la demande;

CONDAMNE solidairement la partie défenderesse, monsieur Fady Elias Haddad et madame Stéphanie Zeidan, à payer à la partie demanderesse madame Isabelle Ryan, la somme de 1 835,71 \$ avec intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter du 9 juin 2025, date de livraison de la mise en demeure à la partie défenderesse;

CONDAMNE solidairement la partie défenderesse, monsieur Fady Elias Haddad et madame Stéphanie Zeidan à payer à la partie demanderesse madame Isabelle Ryan les frais de justice de 118,00 \$.

Laval _____ ce 26 août 2026
Lieu _____ Date

Marjolaine _____ Gagnon
Prénom _____ Nom

Arbitre accréditée par le Barreau du Québec



Signature