

COUR DU QUÉBEC
« Division des petites créances »

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
« Chambre civile »

N° : **500-32-720695-230**

DATE : 14 mai 2025

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE ELIANA MARENGO, J.C.Q.

HUGO GAGNON

Demandeur
c.

SOTRAMONT EQUINOXE INC.

Défenderesse

JUGEMENT

[1] Le demandeur poursuit la défenderesse pour vices cachés.

LES FAITS

[2] Le ou vers le 7 décembre 2019, les parties signent un contrat préliminaire de vente pour une unité de copropriété à construire (extrait du contrat, pièce P-1).

[3] Le 17 novembre 2021, l'unité fait l'objet d'une inspection (attestation de parachèvement, pièce P-3).

[4] Le 9 décembre 2021, il y a passation de l'acte de vente devant notaire (acte de vente, pièce P-2).

[5] Le 13 mars 2023, le demandeur fait parvenir une mise en demeure à la défenderesse où il soulève les vices qui font l'objet de la présente demande (mise en demeure, pièce P-4).

[6] Les parties tentent de régler leur différend, sans succès (courriels, pièce D-5 en liasse).

[7] Le 17 avril 2023, le demandeur intente son recours, où il réclame 15 000\$.

[8] Le 11 mai 2023, la défenderesse nie responsabilité.

[9] Le 18 novembre 2024, le demandeur modifie sa demande.

L'ANALYSE

[10] L'art. 1729 du *Code civil du Québec* édicte ce qui suit :

1729. En cas de vente par un vendeur professionnel, l'existence d'un vice au moment de la vente est présumée, lorsque le mauvais fonctionnement du bien ou sa détérioration survient prématurément par rapport à des biens identiques ou de même espèce; cette présomption est repoussée si le défaut est dû à une mauvaise utilisation du bien par l'acheteur.

[11] La défenderesse étant vendeur professionnel au sens de la loi, il y a présomption légale de l'existence des vices, présomption que la défenderesse peut repousser.

[12] Néanmoins, les vices allégués doivent constituer des vices qui entraînent un déficit d'usage qui rend le bien impropre à l'usage auquel il est destiné ou en diminue tellement l'utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté au prix convenu (art. 1726, al. 1 C.c.Q.)¹.

[13] Il n'est pas nécessaire que le vice empêche toute utilisation du bien, mais simplement qu'il en réduise l'utilité de façon importante en regard des attentes légitimes d'un acheteur prudent et diligent².

[14] Qu'en est-il en l'espèce ?

1) Tuile de plancher cassée

¹ *ABB inc. c. Domtar inc.*, (2007) 3 R.C.S. 461.

² Jeffrey EDWARDS, *La garantie du vendeur en droit québécois*, 2^e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2008, n° 359 et suiv., p.165.

[15] Le demandeur n'a pas droit au montant réclamé de 880,71\$ pour les motifs suivants.

[16] Tel qu'il est indiqué dans le rapport d'expertise de Les Expertises Latulippe & Associés inc. (pièce D-1) (« le rapport ») aux pages 11 et suivants, le bien tel que livré était exempt de vice.

[17] À la page 11 du rapport, l'expert écrit :

[...]

Il est de l'opinion du soussigné, que la découverte de la déficience est plutôt attribuable au fait que le **Propriétaire** a désiré changer le fini du mur au pourtour du bain autoportant par un revêtement en céramique et qu'il a alors été en mesure de constater la fissure que comportait la tuile du plancher. Considérant que l'installation des tuiles sur le mur ne requière pas une moulure et un quart-de-rond lorsque ce dernier est en céramique, la fissure alors devenait apparente et obligeait son remplacement. (sic)

et à la page 12 l'expert ajoute :

[...]

Le soussigné est donc d'avis que le recouvrement en gypse incluant les moulures de plancher et le quart-de-rond constatés lors de la visite de l'inspecteur étaient conformes au contrat et que la remarque de ce dernier aurait simplement nécessité une correction mineure du quart-de-rond et/ou de la moulure de plancher, et ce, sans devoir remplacer la tuile endommagée; dommage situé en toute vraisemblance sous la plaque « plaque cache trou » de l'appareil de plomberie. En d'autres mots, la sur-épaisseur de la moulure et du quart-de-rond couvrait vraisemblablement la fissure de la tuile. (sic)

[18] Avec cette preuve, la défenderesse a réussi à repousser la présomption légale de l'existence du vice allégué.

[19] Qui plus est, le demandeur a procédé aux travaux au mois de novembre 2022 (facture Oram, pièce P-6) sans avis écrit préalable à la défenderesse, ce qui constitue une fin de non-recevoir à cette partie de la réclamation (arts. 1595 et 1739 C.c.Q.).

2) Comptoir de l'ilot en quartz

[20] Le Tribunal a entendu le témoignage de Patrick Du Sablon, auteur de l'attestation de parachèvement, pièce P-3.

[21] Selon son témoignage crédible, il n'y avait pas de tâches visibles sur le comptoir lors de sa visite du 17 novembre 2021.

[22] Qui plus est, le demandeur n'a fait aucun commentaire relativement au vice allégué à cette date. D'ailleurs, l'attestation P-3 est muette à ce sujet.

[23] En ce qui concerne le bord tombant non poli de l'ilot, Du Sablon a témoigné que c'est à l'insistance du demandeur qu'il n'y a pas eu de polissage et que le demandeur ne s'en est pas plaint lors de l'inspection.

[24] De plus, selon la prépondérance de la preuve (rapport Latulippe page 15 et témoignage de Du Sablon), l'absence de polissage du quartz du côté intérieur de la section verticale ne constitue pas un vice.

[25] Enfin, ces deux éléments ne pourraient en aucun cas être qualifiés de vices cachés, vu leur nature apparente.

[26] La défenderesse a donc réussi encore une fois à repousser la présomption légale de l'existence des vices allégués.

3) Disposition de l'unité

[27] Le demandeur n'a produit qu'un court extrait du contrat préliminaire, pièce P-1.

[28] Cependant, dans le rapport aux pages 5 et suivants, l'expert Latulippe écrit, *inter alia* :

« Le soussigné, à partir du plan du certificat de localisation, a calculé la **surface brute** de l'**Unité** selon cette méthode de calcul. La surface brute totale obtenue est de $\pm 105.59\text{m}^2$ soit 1136.67pi^2 . Il appert donc, selon le soussigné, que la documentation promotionnelle et de vente n'est pas erronée ou laisserait croire à un appartement plus grand en comparaison avec la surface réelle finale de l'**Unité**. En fonction des observations du soussigné, les surfaces qu'occupent les éléments structuraux et mécaniques sont mineurs et n'affectent pas l'usage et les besoins pour lesquels l'**Unité** a été conçue.

[...]

ii- Dimension et localisation de la terrasse attenante à l'Unité

En ce qui a trait à la surface de la terrasse, selon la même documentation, sa superficie devait être de 338pi^2 . Le soussigné est d'avis que l'écart ($\pm 34\text{pi}^2$) allégué par le **Demandeur** (P-17) est tributaire de la même démarche et du même raisonnement cité plus haut. En effet, le soussigné a mesuré, lors de sa visite, les dimensions approximatives² de la terrasse et en arrive avec une mesure totale près de celle du **Demandeur**.

Toutefois, le soussigné rappelle que le **Demandeur** était avisé dès la signature du **Contrat** que les dimensions de son **Unité** et de la terrasse étaient approximatives, et ce, pas à un seul endroit mais à au moins 5 endroits différents, ici-bas reproduits :

D'abord en page principale :

THE PARTIES AGREE TO THE FOLLOWING:

1.0 OBJECT

1.1 **Object:** The **Promisor-Buyer** promises to buy from the Seller, who promises to sell, the unit described hereinafter: a fraction of the divided co-ownership property known and described as Lot no. _____ of the cadastre of Quebec and being the **private portion** no. _____ corresponding to apartment no. **102** of phase no. **Alpha** _____ of the project **Curliss**.

Approximate area shall be square metres gross (**1108** square feet gross), in compliance with: initiated plans Model unit

Other _____ agreed upon and appended hereto by the parties.

The civic address is or shall be: _____ [...]

_____ (hereinafter called "the immovable").

indoor parking: Included Not included Outdoor parking: Included Not included

1.2 **Possession:** The **Promisor-Buyer** shall take possession of the private portion and take ownership of the immovable on or about the **Annex A** day of the month of _____ 20____

Ensuite à la page 2

- ² La présence de glace et de neige a rendu la prise des mesures difficiles. Pour plus de précision, le soussigné propose de retourner sur place lorsque les conditions climatiques le permettront

4.3 Conformity with plans: The Seller undertakes to complete the building in accordance with the plans and specifications mentioned in Clause 1.1 hereof. The Promisor-Buyer agrees that the Seller may make any reasonable changes that it shall deem necessary, on condition that the changes do not substantially affect the total area of the unit:

À l'annexe D

Impeccable. Les superficies indiquées brutes, à l'exclusion des murs extérieurs, pour remplacer plus précisément l'espace habitable. Afin de gérer les conditions du chantier et de respecter les dates de livraison, les plans sont sujets à modification sans préavis et à la discrétion du développeur.

All plans feature full-sized furniture and appliances to aid with plan comparisons. However, they're not included. We leave these selections to your impeccable taste. The areas shown are gross areas, excluding exterior walls, to more accurately represent livable space. In order to manage construction site conditions and respect delivery dates, plans are subject to modifications without prior notice and at the discretion of the developer. So let it be written. So let it be done.

2019-11-30

Également à l'annexe G

The general contractor reserves the right to substitute certain materials or elements with others of equivalent quality. Any changes to this summary quote, requested by buyers, will be subject to special conditions. Surfaces and dimensions are approximate and subject to change without notice.

NOTES

- These specifications may be subject to minor adjustments. These may be due to construction conditions or the impossibility of obtaining certain materials. The promoter will not be required to send a notice to this effect.
- All the dimensions shown on the presentation plans are approximate and the plans are subject to minor modifications.
- The equipment and furniture shown on the plans are for demonstration purposes only.
- Installation of mechanical equipment such as plumbing, ventilation ducts, radon duct, may require the addition of wall blowing or ceiling fallout. The promoter will not be required to notify the Purchaser.

Et enfin à l'annexe M

2. All measures and other associated information appearing in the sales or advertising documents distributed by the seller are deemed to be approximate.

En ce qui concerne la localisation de la terrasse de l'**Unité** versus celle de la piscine extérieure, l'interprétation du **Demandeur** indiquée au paragraphe 6 de la **DIIM** est à l'effet que :

La disposition de l'appartement ne correspond pas à celle convenue en décembre 2019. Premièrement, selon le plan initial du projet Curtiss, la terrasse et le mur nord-ouest devaient être au niveau du sol. Or, ils se situent plutôt au 2^e étage vu de l'extérieur. Par conséquent, il faut maintenant emprunter un escalier pour profiter pleinement de l'aménagement paysager et pour accéder à la piscine extérieure par l'extérieur.

Le **Demandeur** fait référence aux pièces P-9 et P-10 (pièce # 4 et 5 de la mise en demeure (P-4) pour démontrer son allégation. Or, le soussigné a une tout autre vue de l'ensemble. En effet, à la page suivante est reproduit le plan de l'**Unité**, et les aménagements intérieurs qui se trouvent à son niveau (RDC). Selon la compréhension du soussigné, le **Demandeur** semble laisser croire que l'accès à la piscine et aux aménagements paysagers demandent à l'usager de prendre le chemin dessiné en bleu alors qu'en fait le chemin le plus court est celui en rouge.

De fait, en empruntant ce tracé rouge, l'usager n'a aucune marche à franchir pour atteindre l'extérieur tout juste en face de la piscine. La distance de parcourt de la porte de l'**Unité** 102 sur ce tracé est de **20.5m** alors que le trajet en bleu est de plus de **70m** et oblige de prendre un escalier et par la suite

regagner (à cause des pentes de drainage du terrain et les structures des garages souterrains) le niveau du rez-de-chaussée où se trouve la piscine.

[29] Qui plus est, tel qu'allégué par la défenderesse dans sa contestation et prouvé selon la prépondérance de la preuve :

2. [...]

c) Disposition de l'appartement : les plans ne sont qu'à titre indicatifs; la terrasse extérieure doit être configurée pour respecter le dénivelé du terrain; le positionnement du tuyau d'échappement de la génératrice respecte les normes; les superficies indiquées sur les croquis sont approximatives et la supposée superficie moindre est nettement exagérée par le demandeur;

[30] Il y a lieu également de souligner que le demandeur n'a présenté aucune preuve experte relativement aux calculs proposés au paragraphe 15 de sa demande modifiée à ce sujet.

[31] Vu ce qui présence, le Tribunal conclut qu'il n'y a pas de vice caché au niveau de la disposition / configuration du bien.

4) Lame de plancher endommagée à l'entrée

[32] Quant à la lame de plancher endommagée, qui était apparente, le Tribunal prend acte de la mention dont on en fait à la page 5 de l'attestation de parachèvement P-3.

[33] Le demandeur réclame 956,41\$ à ce titre (soumission, pièce P-18).

[34] Cependant, selon l'expert Latulippe, il coûterait 200\$ pour remplacer la lame (rapport, p.14).

[35] Dans sa discrétion et en l'absence de témoignage justifiant le montant réclamé, le Tribunal arbitre les dommages à 500\$.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

ACCUEILLE la demande en partie;

CONDAMNE la défenderesse à payer au demandeur la somme de 500\$ avec les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, depuis le 13 mars 2023 et les frais de justice de 223\$.

Date d'audience : 16 avril 2025

ELIANA MARENGO J.C.Q.