

COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
« Chambre civile »

N°: 500-32-165006-232

Date : Le 3 juin 2025

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE STÉPHANE DAVIGNON, J.C.Q.

MASSIMO CIARLARIELLO

Partie demanderesse

c.

JEAN-PIERRE AHÉLO

et

FRANCINE LAROCHELLE AHÉLO

Parties défenderesses

JUGEMENT RENDU SÉANCE TENANTE¹

APERÇU

[1] M. Massimo Ciarlariello réclame 15 000 \$ de M. Jean-Pierre Ahélo et Mme Francine Larochelle Ahélo en alléguant que l'immeuble qu'il a acheté d'eux le 31 mai 2022 est affecté de vices cachés et que, s'il en avait connu l'existence, il n'aurait pas payé un si haut prix.

¹ Vu le jugement prononcé à l'audience, le Tribunal en a corrigé la forme sans modifier le dispositif, conformément à l'article 334(2) *Code de procédure civile*.

[2] Plus particulièrement, le demandeur allègue que le plancher de bois de l'unité de copropriété qu'il a achetée comporte des vices et/ou défauts tels qui le rend impropre à l'usage auquel il se destine. Il soutient en effet que le plancher se délamine à plusieurs endroits et qu'en dépit de multiples réparations ponctuelles qu'il y a effectuées, le problème n'est toujours pas résolu, si bien que seul le remplacement complet du plancher peut corriger la situation.

[3] Les défendeurs contestent la demande du demandeur. Ils soutiennent que l'immeuble vendu ne comportait aucun vice caché tel qu'allégué par le demandeur. Au mieux, ils soutiennent que des réparations ciblées pour un coût moindre pourraient corriger les vices décelés, s'il en est.

ANALYSE

[4] L'article 1726 du *Code civil du Québec* (« **C.c.Q.** ») prévoit que 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 en 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.

[5] La vente qui intervient le 31 mai 2022 entre les parties est assujettie à cette garantie de qualité prévue à l'article 1726 C.c.Q. Il s'ensuit que dans l'hypothèse où des vices cachés sont découverts à la suite de la vente, les défendeurs, vendeurs de l'immeuble, sont tenus de voir à assumer la correction de ceux-ci.

[6] En l'espèce, la preuve non contredite démontre que préalablement à la vente, le demandeur effectue une longue visite d'environ une heure de l'immeuble convoité. Il est alors accompagné de son épouse, de sa fille, ainsi que d'un courtier immobilier qui le représente. Les défendeurs sont eux-mêmes présents, accompagnés de leur propre courtier, inscripteur de l'immeuble.

[7] Lors de cette visite d'environ une heure, le vendeur ni l'une ou l'autre des parties présentes du reste, constatent quelque défectuosité ou vice au plancher qui pourrait laisser croire à l'ampleur de ce qui sera découvert.

[8] À la suite de cette visite, une promesse d'achat est faite par le demandeur aux défendeurs et après quelques négociations, les parties se mettent d'accord sur le prix de vente, soit 470 000 \$. L'acte de vente est signé le 31 mai 2022 et l'acheteur prend possession de l'immeuble le 3 juin suivant. Dans les jours qui suivent, le demandeur tient une conversation téléphonique avec Mme Francine Larochelle Ahélo au cours de laquelle il est notamment question du plancher de bois de l'unité de copropriété. Le contenu exact des paroles échangées est partiellement contesté, mais ce différend n'a aucune incidence sur l'issue de l'affaire.

[9] Au cours de cet échange, Mme Larochelle Ahélo reconnaît avoir dit pour la première fois au demandeur que certaines lattes du plancher de bois ont été recollées par son neveu quelques temps avec la vente. Cette information, elle est communiquée au demandeur pour la première fois à ce moment. À cette date, le demandeur n'a jamais constaté rien de particulier au plancher. Cependant, alors que l'appartement est maintenant complètement vidé de son contenu et qu'il s'agenouille sur le plancher pour en vérifier de façon plus détaillée l'état, il constate que certaines lattes du plancher sont mal fixées ou se délaminent, d'autres sont partiellement relevées ou se relèvent au contact d'une simple pression et enfin, que d'autres se relèvent carrément lorsque le demandeur passe l'aspirateur sur le plancher.

[10] Rapidement, le demandeur dénonce la situation aux vendeurs, puis il obtient un premier devis le 28 juin 2022 relativement aux travaux nécessaires pour corriger la situation. L'entreprise L'Artisan du Plancher lui fait alors savoir qu'en raison du délaminage des lattes de planchers qui se produit sur toute la surface, seul un remplacement total des planches peut être envisagé².

[11] Une mise en demeure est par la suite transmise aux défendeurs, lesquels contestent être responsables des vices allégués et répondent qu'au mieux, suivant une expertise qu'ils ont obtenue de Planchers GSM, des travaux ciblés pour un montant de 4 782,94 \$ pourraient remédier à la situation³.

[12] Le demandeur obtient alors un second devis, cette fois de Plancher Summum⁴. Le Tribunal a eu l'occasion d'entendre le témoignage de M. René Villeneuve, président et fondateur de Plancher Summum, une entreprise de construction spécialisée notamment dans l'installation de planchers de bois.

[13] Le 9 décembre 2022, M. Villeneuve se rend sur les lieux pour procéder à une inspection du plancher. Il constate lui-même la délamination des planches du plancher en plusieurs endroits et qu'une très grande quantité de planches se sont délaminées. Il conclut que seul le remplacement complet du plancher peut assurer sa conformité et sa pérennité.

[14] À l'audience, M. Villeneuve précise que des réparations ponctuelles n'offriront aucune garantie de qualité, que les planches continueront de se délaminer puisque le problème constaté résulte vraisemblablement d'une mauvaise conception du matériau utilisé - du bois d'ingénierie laminé - mal collé, de telle sorte que seul le remplacement complet du matériau s'avère une solution efficace. Pour réaliser de tels travaux, il y a

² Pièce P-4 : rapport d'expertise de Josée Deshaies du 28 juin 2022.

³ Pièce P-5 : réponse des défendeurs du 5 décembre 2022 et Pièce D-1 : rapport d'inspection du 12 octobre 2022.

⁴ Pièce P-1 : devis de Plancher Summum.

lieu d'enlever tout le bois d'ingénierie et l'insonorisant collé sur la dalle de béton, et ce, sur une superficie de neuf cent pieds carrés, puis de remplacer le plancher existant par un nouveau plancher d'ingénierie. Le prix envisagé au 20 avril 2023 est de 32 767,88 \$ pour réaliser cet ouvrage. Selon M. Villeneuve, il est très vraisemblable que ce prix ait augmenté depuis lors et à l'évidence, il n'est pas moindre aujourd'hui.

[15] La preuve révèle que les défendeurs savaient qu'il y avait une problématique relative au plancher de bois, même s'ils ne pouvaient en connaître l'étendue et la gravité. Mme Larochelle Ahélo reconnaît que certaines planches du plancher ont été recollées par son neveu quelques mois à peine avant la vente survenue au mois de mai 2022. Cette problématique avait été constatée par le neveu des défendeurs qui, de son propre chef, avait recollé quelques planches dans la salle à coucher principale, afin d'éviter que ses oncle et tante ne trébuchent sur le plancher.

[16] En outre, même le courtier inscripteur des défendeurs avait lui-même constaté que certaines planches du plancher dans le salon relevaient et qu'elles se devaient d'être recollées avant la vente de l'immeuble. Il s'en est suivi que le neveu des défendeurs a recollé quatre ou cinq autres planches dans le salon avant la mise en vente de l'immeuble.

[17] Certes, les défendeurs ne connaissaient pas l'étendue du problème et suivant tous les témoignages entendus de part et d'autre, il était impossible malgré une inspection diligente d'en connaître la gravité autrement qu'en s'agenouillant sur le plancher ou en touchant les planches individuellement. À cet égard, le Tribunal ne doute aucunement de la bonne foi des défendeurs, laquelle n'est pas remise en question par le présent jugement.

[18] Toutefois, le témoignage du demandeur quant aux très nombreuses réparations ponctuelles qu'il a effectuées depuis maintenant trois ans et les photographies qu'il dépose à l'audience démontrent sans contredit l'étendue des vices affectant le plancher de l'immeuble, puisque de très nombreuses planches se sont délaminées. Le demandeur a dû lui-même les retirer, en enlever la colle sur toutes les surfaces, les recoller, puis appuyer une pression avec un équipement spécialisé chaque fois pendant une période d'environ 24 heures, sans toutefois que ces réparations ponctuelles ne corrigent l'entièreté de la situation et que la pérennité de l'ouvrage ne soit assurée.

[19] D'ailleurs, le demandeur a même obtenu un rapport d'expertise demandé par le syndicat de la copropriété qui révèle un problème identique dans quatre autres unités de l'ensemble immobilier⁵. L'expert retenu par le syndicat de la copropriété conclut en constatant une importante délamination des planchers de bois qui serait attribuable à un problème de fabrication et à l'insuffisance de colle retenant les deux parties du bois

⁵ Pièce P-13 : rapport d'inspection N.W.F.A. de M. René Rocheleau.

d'ingénierie. Il recommande ainsi le remplacement des planches affectées et l'injection de colle en divers endroits.

[20] En l'espèce, la preuve prépondérante conduit le Tribunal à conclure que l'immeuble vendu comportait clairement un vice caché affectant le plancher et que seul le remplacement complet de ce plancher peut assurer la conformité et la pérennité de l'ouvrage. La solution intermédiaire suggérée par Planchers GSM ne permet aucunement d'assurer le demandeur qu'il bénéficiera d'un plancher conforme qui ne continuera pas de se délaminer à d'autres endroits. La preuve démontre en effet que de multiples planches dans toutes les pièces de l'immeuble se sont délaminées et se délaminent toujours.

[21] Le devis soumis par Plancher Summum fixe à 32 767,88 \$ le coût de remplacement du plancher. Cela étant, la demande instruite devant la Division des petites créances ne peut excéder un montant de 15 000 \$, ce pourquoi le demandeur a accepté de réduire sa créance d'autant. Le Tribunal conclut au bien-fondé de sa réclamation et y fait droit en totalité.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[22] **CONDAMNE** M. Jean-Pierre Ahélo et Mme Francine Larochelle Ahélo solidairement à payer à M. Massimo Ciarlariello la somme de **15 000 \$**, plus les intérêts au taux légal, ainsi que l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, et ce, depuis la demeure, **le 11 août 2022**.

[23] **LE TOUT**, avec frais de justice.

STÉPHANE DAVIGNON, J.C.Q.

Date d'audience : 3 juin 2025