

## COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE BEDFORD  
LOCALITÉ DE GRANBY  
« Chambre civile »

N° : 460-32-701692-245

DATE : 30 janvier 2026

---

**SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE DENIS LAPIERRE, J.C.Q.**

---

**KARL SAMOISSETTE**

Partie demanderesse

c.

**SYNDICAT DES CONDOS DU FAUBOURG**

**-et-**

**RÉAL CÔTÉ**

**-et-**

**SOCIÉTÉ D'ASSURANCE BENEVA INC.**

Parties défenderesses

---

### JUGEMENT

---

[1] Karl Samoisette est insatisfait de l'unité de condominium qu'il a acheté de Réal Côté. Sauf qu'il admet avoir acheté à ses risques et périls au sens de l'article 1733 du *Code civil du Québec* (ci-après « C.c.Q. »), ce qui fait obstacle à tout recours de sa part à l'égard de vices dont serait porteur le bien vendu, même ceux que le vendeur connaissait et n'a pas révélés.

[2] Il base donc son recours contre Réal Côté sur la notion de dol.

[3] À cela s'ajoute un recours en responsabilité civile contre le syndicat des condos du Faubourg, assuré par Beneva.

### **Le droit**

[4] Le recours pour dol prend racine dans l'article 1401 C.c.Q. Il existe lorsqu'une partie à un contrat a vu son consentement vicié par les dissimulations ou fausses représentations de l'autre partie. Le dol implique donc une forme de mauvaise foi visant à inciter une partie à contracter à l'encontre de ses intérêts<sup>1</sup>.

[5] Quant au recours en responsabilité civile, il nécessite la preuve d'une faute du défendeur, d'un dommage pour le demandeur et d'un lien de causalité entre les deux<sup>2</sup>. À cela s'ajoute un certain nombre de responsabilités particulières propres au syndicat de copropriété, notamment en matière de tenue de registres<sup>3</sup> et de divulgation de l'information, entre autres à un promettant acheteur<sup>4</sup>.

[6] Tous ces éléments (dol, faute, dommage, lien de causalité) doivent être prouvés par celui qui réclame un droit (en l'occurrence le demandeur), au moyen d'une preuve prépondérante<sup>5</sup>.

### **Analyse et décision**

[7] Les doléances de Karl Samoïsette portent sur quatre sujets distincts, qu'il y a lieu d'étudier séparément à leur mérite.

#### **1- La modification d'un mur porteur**

[8] En effectuant la rénovation complète de son unité de condo, Karl Samoïsette et son père ont constaté qu'un mur porteur avait été affaibli pour y aménager une ouverture.

[9] Bien que monsieur Samoïsette exprime son mécontentement à l'égard de cette situation, il admet qu'elle n'a entraîné pour lui aucun dommage puisque le mur a facilement pu être réparé dans le cadre de ses rénovations, en remplaçant les quelques colombages sectionnés.

[10] Selon l'expertise D-6 déposée par le syndicat, la réparation effectuée par monsieur Samoïsette père est adéquate et règle le problème.

---

<sup>1</sup> *Lépine c. Khalid*, 2004 CanLII 22206 (QC CA).

<sup>2</sup> Articles 1457 et 1458 C.c.Q.

<sup>3</sup> Articles 1070 et suivants C.c.Q.,

<sup>4</sup> Article 1068.2 C.c.Q.

<sup>5</sup> Articles 2803 et 2804 C.c.Q.

[11] Par ailleurs, le Tribunal ne voit pas en quoi la responsabilité du syndicat aurait pu être activée par cette situation, non plus que celle de Réal Côté, qui ignorait la chose, la modification ayant été effectuée par le propriétaire antérieur.

### 2- La structure du toit

[12] Karl Samoisette craint qu'un vice de construction n'affecte la toiture de l'immeuble abritant son unité. C'est l'opinion qu'aurait émise l'ancien président du syndicat lors d'une réunion des copropriétaires tenue le 23 juin 2021<sup>6</sup>. Il aurait alors été décidé de laisser la toiture telle quelle et de vivre avec.

[13] Après son achat, Karl Samoisette a fait beaucoup d'effort pour tenter d'identifier le vice en question. Il admet être incapable d'en faire la preuve.

[14] Son but ultime est plutôt d'obliger le syndicat à agir à ce sujet, un objectif incompatible avec la compétence de la Division des petites créances de la Cour du Québec.

[15] Par ailleurs, le seul élément de preuve qui concerne directement cette question est l'expertise D-6 rédigée par un technologue en génie civil, qui affirme qu'il n'existe aucun vice en lien avec la toiture en litige.

[16] Même le rapport d'inspection P-20 fourni par monsieur Samoisette ne suggère à l'égard de la toiture que l'augmentation de la capacité des gouttières, la relocalisation de certaines sorties de ventilation et la vérification de l'isolation.

[17] En l'absence de toute preuve du vice de construction allégué, ni d'aucun dommage y relatif, le Tribunal ne voit pas en quoi la responsabilité de Réal Côté pour dol ou du syndicat pour quoi que ce soit pourrait être retenue.

### 3- Le bruit

[18] Karl Samoisette soutient que le condo en litige est situé dans un environnement bruyant, étant adjacent à une artère achalandée du réseau routier de Granby. Selon lui, la situation aurait dû lui être dénoncée soit par le vendeur, soit par le syndicat de copropriété.

[19] Il appuie son affirmation de la pièce P-5, une série de documents démontrant que des démarches ont déjà été entreprises par une ancienne présidente du syndicat de copropriété, laquelle dénonçait le bruit excessif et requérait une limitation de vitesse ou une signalisation routière additionnelle dans le secteur<sup>7</sup>.

---

<sup>6</sup> Pièce P-6.

<sup>7</sup> Pièce P-5.

[20] Le Tribunal est en désaccord. La pièce P-5 contient une réponse des autorités de la ville de Granby déclarant que la signalisation routière réclamée existe déjà, la vitesse du secteur étant limité à 50 km/h, et qu'aucune mesure crédible de bruit ambiant ne permettait de déterminer un dépassement des normes applicables.

[21] Le bruit est un élément subjectif. La tolérance de chacun à son égard peut varier. Mais lorsque l'on projette l'acquisition d'un immeuble, surtout dans un secteur achalandé, il revient davantage au futur acheteur qu'au vendeur d'effectuer les enquêtes, vérifications ou visites qui lui permettront de déterminer si le bruit ambiant lui convient ou non.

[22] Le fait pour Réal Côté de ne pas avoir abordé le sujet spontanément ne saurait constituer un dol au sens de l'article 1401 C.c.Q. Cela est d'autant plus vrai que l'article 1733 C.c.Q., tel que susdit, protège le vendeur mêmes contre les recours visant des éléments qu'il connaissait et qu'il n'a pas divulgués.

[23] Quant au syndicat, le Tribunal ne voit pas en quoi son obligation d'information à l'égard de l'état du condo devrait l'obliger, sous peine d'engager sa responsabilité civile, à aviser un potentiel acheteur que le bruit de la circulation environnante pourrait le déranger.

[24] Le Tribunal n'adresse aucun reproche aux défendeurs à ce sujet et, bien que la situation puisse être incommode pour monsieur Samoisette, ni y voit aucune source de responsabilité.

4- La divulgation d'un certain nombre d'informations qui le concerne à l'adresse courriel d'un commerce

[25] Ce reproche ne s'adresse qu'au syndicat.

[26] Monsieur Samoisette se plaint que ce dernier, dans le cadre des correspondances qu'il a échangées avec lui, aurait mis en copie conforme le représentant légal d'une copropriétaire à même une adresse courriel appartenant à un commerce plutôt qu'à une personne.

[27] Le syndicat rétorque que c'est l'adresse dont il disposait pour ce copropriétaire, que l'adresse en question était à l'usage exclusif du destinataire, qu'aucune information sensible n'a été échangée par ce moyen et que le demandeur n'encourt aucun dommage. Le syndicat a tout de même cessé d'utiliser cette adresse par la suite.

[28] Le Tribunal est d'accord. Il n'y a aucune faute à utiliser l'adresse courriel professionnelle à usage exclusif fournie par un copropriétaire dans le cadre des échanges entre un syndicat et des copropriétaires.

[29] En plus de n'y voir aucune faute, le Tribunal ne distingue dans la preuve aucune preuve de dommage y relative.

**Conclusion**

[30] Monsieur Samoisette, au-delà de l'expression de son insatisfaction, n'apporte la preuve d'aucune faute des défendeurs, soit en matière de dol, de responsabilité ou d'obligation d'information.

[31] Il n'apporte pas davantage de preuve de dommage pour lui-même.

[32] Une partie des objectifs de son recours échappe par ailleurs à la compétence de la Division des petites créances.

[33] Son action n'est donc sans mérite et doit être rejetée.

[34] **PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[35] **REJETTE** la réclamation ;

[36] **CONDAMNE** le demandeur Karl Samoisette à payer aux défendeurs leurs frais de justice établis à la somme de 230,00 \$ de droits de greffe pour Réal Côté et 369,00 \$ de droits de greffe pour le syndicat des condos du Faubourg.

---

Denis Lapierre, J.C.Q.

Date d'audience : 18 décembre 2025