

# COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT D' IBERVILLE  
LOCALITÉ DE SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU  
« Chambre civile »

N° : 755-32-701490-221

DATE : 6 janvier 2026

---

**SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE LUC POIRIER, J.C.Q.**

---

**SARAH DU TEMPLE-QUIRION**

et

**GABRIEL JR VAN WIJK**

Parties demanderes

c.

**GIUSEPPE CAPPUCIO**

Partie défenderesse

---

## JUGEMENT

---

[1] Madame Sarah Du Temple-Quirion et monsieur Gabriel Jr Van Wijk réclament 15 000 \$ à monsieur Giuseppe Cappucio à qui ils reprochent une fausse déclaration les ayant amenés à acheter l'immeuble du défendeur sans garantie légale. Il s'agit en quelque sorte de vices cachés connus du défendeur et non déclarés.

[2] Monsieur Cappucio conteste la réclamation soulevant que la vente a effectivement été faite sans garantie légale et qu'il n'a jamais constaté des problèmes d'eau à son domicile qui auraient pu endommager les structures de bois comme le prétendent les demandeurs.

## QUESTIONS EN LITIGE

- [3] Les acheteurs peuvent-ils rechercher la responsabilité du vendeur malgré la clause de vente sans garantie ?
- [4] Si oui, à quelles conditions ?

## CONTEXTE

- [5] Le 19 avril 2021, la partie demanderesse achète la propriété du défendeur sis à Saint-Jacques-le-Mineur (pièce D-1).
- [6] Comme déjà mentionné, l'acte d'achat contient une clause de vente sans garantie légale aux risques et périls de l'acheteur.
- [7] Préalablement à l'achat, une inspection par un inspecteur en bâtiment a été réalisée, soulignant de nombreux indices de possibles infiltrations d'eau, comme le rapport P-5 le mentionne. Malgré ce rapport, les demandeurs ne poussent pas plus loin les vérifications.
- [8] La prise de possession de l'immeuble a lieu le 21 mai 2021. Des travaux sont faits par la partie demanderesse révélant l'existence de moisissures dans les bas de murs et que du travail de réparation avait déjà été fait dans le passé, le gypse installé n'étant pas le même dans le bas que dans le haut des murs.
- [9] La partie demanderesse considère que monsieur Cappucio a menti lorsqu'il déclare, dans la déclaration du vendeur (pièce P-2), clause d) 3.1, qu'il n'y a jamais eu d'infiltration d'eau au sous-sol.
- [10] Conséquemment, madame Du Temple-Quirion et monsieur Van Wijk réclament le coût de correction des vices constatés.
- [11] C'est dans ce contexte que le Tribunal doit décider du bien-fondé de la réclamation.

## ANALYSE

- [12] D'entrée de jeu, le Tribunal désire souligner qu'il a pris en considération toutes les pièces qui ont été produites lors de l'audition ainsi que tous les témoignages qui ont été rendus, et ce, même s'il n'y sera pas nécessairement fait référence dans la décision.
- [13] La partie qui fait valoir un droit doit démontrer par prépondérance de preuve le bien-fondé de ses prétentions, comme le prévoient les articles 2803 et 2804 du *Code civil du Québec*, qui se lisent ainsi :

« 2803. Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.

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. »

[14] Avant de se prononcer sur l'existence ou non d'un vice caché, le Tribunal doit analyser l'effet de l'existence de la clause d'exclusion de garantie, telle qu'incluse à l'acte de vente produit sous la cote D-1.

[15] Les articles 1732 et 1733 C.c.Q. permettent aux parties de modifier les effets de la garantie légale en les augmentant ou en les diminuant. Ces articles prévoient la possibilité de procéder à une vente aux risques et périls de l'acheteur lorsqu'il s'agit d'un vendeur non professionnel :

« 1732. Les parties peuvent, dans leur contrat, ajouter aux obligations de la garantie légale, en diminuer les effets, ou l'exclure entièrement, mais le vendeur ne peut, en aucun cas, se dégager de ses faits personnels.

1733. Le vendeur ne peut exclure ni limiter sa responsabilité s'il n'a pas révélé les vices qu'il connaissait ou ne pouvait ignorer et qui affectent le droit de propriété ou la qualité du bien.

Cette règle reçoit exception lorsque l'acheteur achète à ses risques et périls d'un vendeur non professionnel. »

[16] Bien que ce genre de clauses soient valides<sup>1</sup>, elles sont d'interprétation stricte comme le souligne la Cour supérieure dans l'affaire *Sultan c. Gitman*<sup>2</sup>. Comme le prévoit l'article 1733 C.c.Q., cette exclusion de responsabilité s'applique dans le cas d'un vendeur non professionnel comme dans ce dossier.

[17] Le professeur Jacques Deslauriers, dans son ouvrage sur la vente<sup>3</sup>, fait d'ailleurs référence aux articles 1732 et 1733 C.c.Q. À la lecture du texte du professeur Deslauriers, on peut voir que, malgré l'existence de ces deux articles, le vendeur non professionnel est quand même soumis aux articles 6 et 1375 C.c.Q. :

« Le vendeur non professionnel peut être libéré de ses obligations de garantie si l'acheteur achète à ses risques et périls. Cela signifie-t-il qu'un vendeur non professionnel pourrait faire acheter à ses risques et périls un bien dont il cache sciemment les défauts? Le laconisme des articles 1732 et 1733 C.c.Q. qui interdisent au vendeur professionnel d'exclure sa garantie pour les défauts cachés qu'il connaît, tout en formulant une exception pour le vendeur non professionnel, semble laisser croire que le vendeur non professionnel aurait la faculté de faire acheter un acheteur à ses risques et périls, tout en ne lui révélant pas les défauts qu'il connaît. Toutefois, l'article 1733 C.c.Q. doit aussi se lire à la

<sup>1</sup> *Roussel c. Caisse Desjardins de Ste-Foy*, 2004 CanLII 39113 (QC CA).

<sup>2</sup> *Sultan c. Gitman*, 2009 QCCS 4627.

<sup>3</sup> Jacques DESLAURIERS, *Vente, louage, contrat d'entreprise ou de service*, p. 132, Éditions Wilson & Lafleur, 2005.

lumière des dispositions des règles générales des obligations qui s'appliquent au régime des garanties et qui régissent les limitations ou les exclusions de garantie.

Le vendeur non professionnel comme le vendeur professionnel, outre l'interdiction d'exclure la garantie de leurs faits personnels (art. 1732 C.c.Q.), sont assujettis aux règles concernant la bonne foi (art. 6 et 1375 C.c.Q.) qui limitent les effets d'une clause par laquelle un acheteur achète à ses risques et périls. En effet, la bonne foi doit régir la conduite des parties tant au moment de la naissance de l'obligation qu'à celui de son exécution ou de son extinction. Dans un tel contexte, cacher un défaut que l'on connaît constitue une faute intentionnelle ou grossière, équivalant à un dol. »

[Soulignement ajouté]

[18] Pour sa part, le professeur Jobin<sup>4</sup> souligne que :

« De plus, aujourd'hui comme hier, malgré une vente aux risques et périls de l'acheteur, le vendeur demeure toujours responsable de ses faits personnels, de son dol par mensonge ou manœuvres, ainsi que de sa faute lourde ou intentionnelle. »

[19] Malgré les clauses d'exclusion permises par les articles 1732 et 1733 C.c.Q., les parties doivent agir de bonne foi, l'obligation de renseignement en étant une composante. Pour sa part, le professeur Karim<sup>5</sup> souligne l'importance de l'obligation d'informer de la façon suivante :

« En matière de vente, l'obligation d'informer est d'une importance primordiale au moment de la formation du contrat. Le commerçant a l'obligation de garantir la qualité du bien vendu, c'est-à-dire qu'il doit s'assurer de sa pleine utilité. Si le vendeur connaît l'existence d'un vice du bien ou est présumé le connaître, il doit absolument le dévoiler à l'acheteur sous peine de sanctions (...) »

[20] Lorsque la preuve est faite que le vendeur a agi de mauvaise foi ou de façon dolosive, l'acheteur peut demander la nullité de la clause en question.

[21] Dans l'arrêt *Théberge c. Durette*<sup>6</sup>, la Cour d'appel confirme la possibilité, en vertu de l'article 1733 C.c.Q., d'exclure la responsabilité du vendeur non professionnel, soulignant cependant la possibilité d'obtenir l'annulation de la clause pour les motifs d'erreur, d'erreur provoquée par le dol :

« Au contraire du vendeur professionnel, le vendeur non professionnel, ce qui est le cas de l'intimée, peut exclure sa responsabilité même s'il n'a pas révélé ou ne pouvait ignorer les vices affectant la qualité du bien. Bien sûr, cela n'empêche pas les règles contractuelles ordinaires de s'appliquer et l'on peut penser que l'acheteur d'un bien pourrait, si le vendeur non professionnel lui a délibérément

<sup>4</sup> Pierre-Gabriel JOBIN et Michelle CUMYN, *La vente*, 3<sup>e</sup> éd., Éditions Yvon Blais, p. 255.

<sup>5</sup> Vincent KARIM, *Les obligations*, vol. 1, 3<sup>e</sup> éd. 2009, Wilson & Lafleur, p. 66.

<sup>6</sup> *Théberge c. Durette*, 2007 QCCA 42.

caché l'existence d'un vice important, invoquer l'erreur, erreur provoquée par le dol de l'autre partie (articles 1399-1401 C.c.Q.), et obtenir l'annulation de la clause (ou celle de la vente) pour ce motif. »

[Soulignement ajouté]

[22] La Cour supérieure, dans l'arrêt *Ruel c. Duquette*<sup>7</sup>, va dans le même sens que la Cour d'appel, s'exprimant de la façon suivante :

« [73] Toutefois, les parties peuvent exclure la garantie de qualité (art. 1732 C.c.Q.) par une mention formelle au contrat.

[74] Lorsque le vendeur connaît le vice caché ou ne peut l'ignorer, dit l'art. 1728 C.c.Q., il est tenu de la restitution du prix et de tous les dommages-intérêts soufferts par l'acheteur. S'il n'a pas révélé les vices qu'il connaît ou ne pouvait ignorer et qui affectent la qualité du bien, dit l'art. 1733 C.c.Q., il ne peut ni exclure ni limiter sa responsabilité. »

[23] Finalement, la Cour supérieure, dans l'affaire de *Girard c. Développement du Lac Hamelin inc.*<sup>8</sup>, explique la nature du dol en indiquant que :

« Tel qu'édicté à l'article 1401 C.c.Q., le dol peut résulter du silence ou d'une réticence du vendeur. Il en est de même quand le vendeur crée un faux sentiment de sécurité chez l'acheteur, notamment en omettant de lui révéler un fait important au sujet du bien. »

[24] Le Tribunal a-t-il une preuve à l'effet que monsieur Cappucio ne pouvait ignorer la situation de l'immeuble, c'est-à-dire que les poutres sont pourries au sous-sol ? Y a-t-il eu dol par mensonge ou par manœuvre ?

[25] L'article 1401 C.c.Q. réfère au dol en ces termes :

« L'erreur d'une partie, provoquée par le dol de l'autre partie ou à la connaissance de celle-ci, vicie le consentement dans tous les cas où, sans cela, la partie n'aurait pas contracté ou aurait contracté à des conditions différentes.

Le dol peut résulter du silence ou d'une réticence. »

[26] Il faut donc, pour être en présence d'un dol, qu'une erreur soit provoquée par le vendeur dans un cas comme celui devant le Tribunal.

[27] Le Tribunal n'a cependant pas une telle preuve. Monsieur Cappucio déclare qu'il n'y a jamais eu d'eau au sous-sol, et ce, même si certaines découvertes laissent penser que des réparations ont déjà eu lieu pour régler un tel problème.

[28] Cependant, il est à noter que la propriété n'était pas la résidence principale du défendeur. La résidence a d'ailleurs pris trois ans à construire (de 1978 à 1981) c'est

<sup>7</sup> *Ruel c. Duquette*, 2005 CanLII 8109 (QC CS).

<sup>8</sup> *Girard c. Développement du Lac Hamelin inc.*, 2008 QCCS 3440.

donc dire que monsieur Cappucio n'était pas toujours présent pour voir ce qui se passait à cette résidence.

[29] De plus, madame Yolaine Lecours a témoigné qu'elle était la personne qui s'occupait des lieux lorsque monsieur Cappucio n'y était pas. Elle a servi de personne de confiance pour le défendeur pendant 27 ans.

[30] Pendant toute cette période, elle dira ne jamais avoir vu d'eau au sous-sol et qu'elle n'a jamais vu de travaux de réparation à être faits au sous-sol de la résidence.

[31] L'article 1401 dit aussi que les informations cachées, si elles avaient été révélées, auraient amené le co-contractant à ne pas contracter ou à le faire à des conditions différentes.

[32] La preuve révèle que la partie défenderesse a été informée de plusieurs problèmes potentiels à l'immeuble par son inspecteur préachat (rapport P-5). Aucun geste n'a été posé par les demandeurs après avoir reçu ces informations.

[33] Le Tribunal, même en prenant pour acquis que le défendeur savait qu'il y avait déjà eu de l'eau, ce qui n'est pas la conclusion à laquelle il en arrive, n'a pas de preuve que la partie demanderesse aurait agi différemment en exigeant une diminution du prix ou en se retirant de la transaction.

[34] Le Tribunal réitère que le fardeau de preuve afin de démontrer l'existence du dol appartient à la partie demanderesse. Le fardeau de preuve ainsi exigé de la demanderesse n'a pas été rencontré en l'instance.

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[35] **REJETTE** la réclamation de la partie demanderesse;

[36] **LE TOUT** avec frais de justice contre la partie demanderesse.

---

**LUC POIRIER, J.C.Q.**

Dates d'audience : 5 août 2025 et 2 décembre 2025