

COUR DU QUÉBEC

(Division des petites créances)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
(Chambre civile)

N° : 500-32-725201-240

DATE : 9 mars 2026

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE JULIE PHILIPPE, J.C.Q.

JAMES KING

Demandeur

c.

PLACEMENTS FRANÇOIS NAUD LTÉE

Défenderesse

JUGEMENT

[1] James King achète un immeuble de Placements François Naud Ltée (Placements) le 8 mars 2019, avec garantie légale.

[2] Durant l'été 2023, M. King découvre des traces de moisissure sur un mur de cet immeuble. Il estime alors qu'il s'agit d'un vice caché.

[3] Après avoir effectué des vérifications, il dénonce sans tarder ce vice au vendeur et il requiert sa collaboration pour résoudre la situation¹.

[4] Le représentant de Placements se déplace pour constater l'état des lieux. Malgré les vérifications effectuées et les constatations de l'expert de M. King², Placements estime qu'il ne s'agit pas d'un vice caché et elle refuse de dédommager M. King.

¹ Pièce P-7 : Courriel du 23 janvier 2024 et rapport d'expertise d'Ingenias experts-conseils.

[5] M. King entreprend donc la présente demande, par laquelle il réclame la somme totale de 12 035,01 \$. Ce montant inclut 2 957,73 \$ de frais de décontamination, 6 323,63 \$ de frais de réparation, 2 299,50 \$ de frais d'inspection, ainsi que 454,15 \$ pour l'analyse de la qualité de l'air.

[6] Placements conteste cette demande, car elle estime qu'il ne s'agit pas d'un vice caché. Elle est notamment d'avis qu'il ne s'agit pas d'un vice grave en considération de la valeur totale de l'immeuble, payé 1 625 000 \$ par M. King³, et de sa valeur actuelle⁴.

[7] Placements prétend également que le rapport d'inspection préachat démontrait une déficience concernant la maçonnerie et que le prix de vente a été diminué en conséquence.

[8] Placements confirme aussi dans sa contestation que des travaux effectués avant la vente ont été déclarés concernant cette zone de la maison et qu'aucune moisissure ne s'y trouvait lors de la prise de possession des lieux par M. King. Placements est d'avis qu'il n'y a donc pas de réelle problématique.

QUESTIONS EN LITIGE

[9] Afin de décider de ce litige, le Tribunal doit déterminer si le défaut allégué constitue un vice caché pour lequel la défenderesse doit être tenue responsable. Il devra également établir le montant de la condamnation advenant que le Tribunal retienne la responsabilité de la vendeuse.

ANALYSE ET DÉCISION

Principes applicables

[1] Le Tribunal rappelle qu'il appartient à celui qui veut faire valoir un droit de démontrer, selon la règle de la prépondérance des probabilités, les prétentions sur lesquelles s'appuient ses demandes⁵.

[2] Afin d'avoir gain de cause, M. King doit convaincre le Tribunal que la garantie de qualité prévue au C.c.Q.⁶ s'applique à la problématique constatée :

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

² Préc. note 1 : Pièce P-7.

³ Pièce D-1 : Informations du site internet Centris pour cette vente.

⁴ Pièce D-2 : Extrait du rôle d'évaluation foncière.

⁵ Articles 2803 et 2804 du *Code civil du Québec*, (C.c.Q.), RLRQ, c. ccq-1991.

⁶ Préc. note 5.

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.

Application aux faits

[3] À la fin de 2018, M. King se montre intéressé à acquérir l'immeuble possédé par Placements. Il s'assure d'obtenir les renseignements concernant l'immeuble, par la déclaration du vendeur, mais aussi en faisant procéder à une inspection préachat.

[4] L'immeuble est en bon état général.

[5] M. King est toutefois informé qu'une infiltration d'eau a été décelée et complètement réparée peu de temps avant la mise en vente de l'immeuble.

[6] La déclaration du vendeur contient la mention suivante⁷ :

Infiltration d'eau réparée. Côté Mc Nider, mur de pierre démonté et refait en partie à 75 %.

[7] Or, c'est précisément à cet endroit que M. King prétend avoir découvert des signes de moisissures, en 2023.

[8] À l'été 2023, il accroche des peintures sur ce mur et après quelques semaines, il remarque une décoloration des peintures.

[9] Après avoir fait appel à des spécialistes, de la moisissure est découverte à l'intérieur du mur.

[10] Le rapport d'expertise⁸ confirme que cette section de la maison contient des matériaux récents. Il confirme aussi que contrairement aux murs originaux, qui sont munis de pare-vapeur et de pare-air d'époque, cette section ne contient pas de pare-vapeur et de pare-air.

[11] L'expertise recommande notamment de reconstruire les cloisons murales dans les règles de l'art (pare-air, pare-vapeur, etc.) équivalentes à la construction originale qui a démontré une performance acceptable.

[12] Le représentant de Placements confirme à l'audience que des travaux ont été effectués sur ce mur à sa demande, par un entrepreneur, avant la vente.

⁷ Pièce P-6 : Déclarations du vendeur sur l'immeuble, du 17 décembre 2018.

⁸ Préc. note 1 : Pièce P-7.

[13] Il confirme aussi qu'aucun pare-vapeur et qu'aucun isolant n'a été mis dans le mur lors de ces travaux. Il explique cette décision par le fait qu'il aurait fallu faire un mur plus épais pour avoir l'espace suffisant pour l'isoler adéquatement. Or, il y a une fenêtre sur ce mur et il aurait été, selon lui, moins esthétique et plus complexe d'épaissir le mur.

[14] Le représentant de Placements admet que l'absence de pare-vapeur est loin d'être idéale. Toutefois, il rappelle que la surface habitable de la maison est d'environ 2 900 pieds carrés. Ainsi, il invite le Tribunal à conclure qu'il ne s'agit pas d'un vice grave, puisqu'une petite portion de la maison est concernée par la situation.

[15] Placements prétend aussi qu'une mention au rapport d'inspection préachat concernant la maçonnerie aurait dû inciter M. King à y faire des travaux pour éviter la présente situation.

[16] À la lumière de l'ensemble de ces éléments, le Tribunal conclut que les travaux effectués sur cette section de la maison, peu avant la vente, ne l'ont pas été selon les règles de l'art.

[17] De plus, le Tribunal conclut que M. King n'avait aucune façon de savoir que cette section était problématique et de prévenir la situation.

[18] En effet, contrairement à ce que Placements prétend, la mention contenue au rapport d'inspection préachat concernant la maçonnerie n'a pas de lien direct avec cette problématique.

[19] Lors de l'inspection préachat⁹, l'inspecteur a suggéré que la maçonnerie en générale soit revue par un maçon. À cet effet, la mention suivante est incluse au rapport : However, we emit some reservations concerning the condition of certain masonry elements around the building¹⁰.

[20] La soumission de maçonnerie, datée de 2019 et produite par M. King, confirme que la réparation de quelques joints de pierre est souhaitable. La soumission, au montant de 300 \$, contient aussi la mention suivante: Il y a quelques joints à réparer en façade, mais rien d'important. Le reste de la maçonnerie autour de la maison est en bon état¹¹.

[21] Le Tribunal est d'avis que la maçonnerie de la section qui correspond à la zone où la moisissure a été décelée n'est pas à l'origine du problème.

[22] Rappelons d'ailleurs que lors des travaux effectués par le vendeur avant la vente, le mur de pierre de cette section avait été démonté et refait en partie. M. King

⁹ Pièce P-5 : Inspection pré-achat du 29 janvier 2019.

¹⁰ Préc. note 9 : Pièce P-5, page 53.

¹¹ Pièce P-8.

était donc bien fondé de croire que tout avait été fait pour réparer cette zone de la maison.

[23] Le Tribunal écarte donc l'argument de Placements voulant que l'absence de réparation de la maçonnerie par M. King explique la moisissure retrouvée dans le mur à cet endroit.

[24] D'ailleurs, il appert clairement de la preuve que la moisissure découle plutôt directement des travaux effectués dans le mur, peu de temps avant la vente, sans respecter les règles de l'art.

[25] Le Tribunal ne retient pas davantage l'argument selon lequel la diminution du prix de vente a été faite en considération de cette problématique.

[26] En effet, Placements confirme qu'au moment de la vente, il n'y avait aucune trace de moisissure. D'ailleurs, elle avait représenté que le mur en question avait été réparé pour régler le problème de moisissure.

[27] Il est donc clair que la diminution de prix n'a pas été faite en considération de cet élément.

[28] Au contraire, M. King explique que la diminution de prix a été faite pour tenir compte des problématiques alors connues, dont celle liée à la fournaise d'huile.

[29] Les frais découlant du vice décelé par M. King sont non négligeables et ce dernier devra aussi superviser les travaux correctifs, nécessaires pour résoudre la situation et éviter une aggravation de la situation. Ce vice demeure important, même en regard de la valeur totale de l'immeuble.

[30] Dans les circonstances, le Tribunal conclut que si M. King avait connu cette problématique au moment de l'achat, il aurait exigé une diminution du prix de vente en conséquence, équivalent aux frais découlant de cette situation.

[31] Les vices constatés sont graves, cachés, ils existaient au moment de la vente et ils étaient inconnus de l'acheteur au moment de la vente. Le Tribunal retient que l'acheteur a fait preuve de prudence en procédant à une inspection préachat et à la visite des lieux. Il n'a pourtant rien décelé et pour cause, ces défauts n'étaient pas visibles.

[32] Le Tribunal conclut donc de l'ensemble de la preuve administrée devant lui que le défaut découvert est bien un vice caché¹².

[33] Il y a lieu dans les circonstances de condamner Placements à payer à M. King la somme totale de 12 035,01 \$, soit 2 957,73 \$ de frais de décontamination¹³, 6 323,63 \$

¹² Préc. note 5 : Art. 1726 C.c.Q.

de frais de réparation¹⁴, 2 299,50 \$ de frais d'inspection¹⁵, ainsi que 454,15 \$ pour l'analyse de la qualité de l'air¹⁶.

[34] D'ailleurs, bien que Placements contestait le bien-fondé de la réclamation, elle a confirmé à l'audience qu'elle ne contestait pas le montant total réclamé, qu'elle estimait somme toute raisonnable dans les circonstances.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

ACCUEILLE la demande de James King.

CONDAMNE Placements François Naud Ltée à payer à James King la somme de 12 035,01 \$ avec intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, à compter du 13 septembre 2024, avec frais de justice de 230 \$ représentant le timbre judiciaire sur la demande.

JULIE PHILIPPE, J.C.Q.

Date d'audience : 6 janvier 2026

¹³ Pièce P-1 : Estimation de Mold busters, datée du 25 octobre 2023, pour la décontamination.

¹⁴ Pièce P-2 : En liasse, Estimation de Mold busters, datée du 1^{er} novembre 2023, pour la reconstruction et de BAM construction du 25 juillet 2024 (Estimation de 14 980,94 \$ non-retenue par M. King, car le coût est plus élevé).

¹⁵ Pièce P-4 : Facture du 14 décembre 2023 d'Ingenias Expert-conseils.

¹⁶ Pièce P-3 : Facture du 18 septembre 2023 d'Airlabs.