

*Intitulé de la cause :*

**Bouillon c. Constructions Cholette**

**LISE BOUILLON, partie demanderesse**

**c.**

**LES CONSTRUCTIONS CHOLETTE, partie défenderesse**

[2009] J.Q. no 3297

2009 QCCQ 186

J.E. 2009-421

No : 540-32-018397-073

Cour du Québec (Chambre civile)  
(Petites créances)  
District de Laval

**L'honorable Julie Messier, J.C.Q.**

Entendu : 10 novembre 2008.

Rendu : 15 janvier 2009.

(46 paragr.)

**Avocats :**

Aucun avocat n'est mentionné.

---

JUGEMENT

- 1** La partie demanderesse Lise Bouillon (Bouillon) réclame 7 000,00 \$ en diminution du prix de vente, pour malfaçon à un condominium neuf acheté de Les Constructions Cholette (Cholette);
- 2** Le 24 août 2004, Bouillon signe un contrat préliminaire et un contrat de garantie (condominium) des maisons neuves de l'APCHQ, avec Cholette;
- 3** Le 11 mai 2005, Bouillon signe le contrat de vente chez le notaire Me Michel Aubertin. L'acte authentique indique que les parties ont procédé à la vente le 12 mai 2005. Bouillon contredit la date de cet acte authentique en déposant à

l'appui de sa prétention, à la page 25 de sa pièce P-1, une facture datée du 11 mai 2005, de Me Aubertin pour les services rendus avec indication de paiement reçu aussi en date du 11 mai 2005. Bouillon prétend que c'est le 11 mai 2005, soit avant sa visite du condominium, qu'elle est passée chez le notaire et non le 12 mai 2005;

**4** Suite à sa visite chez le notaire, toujours le 11 mai 2005, Bouillon signe une déclaration de réception du bâtiment. Aucune mention d'élément à parachever, corriger ou réparer n'est faite;

**5** Bouillon témoigne que c'est sous pression qu'elle a signé le document, car le représentant de Cholette ne lui aurait pas laissé le temps de faire une visite complète et approfondie des lieux;

**6** Dès le 20 mai 2005, Bouillon note des problèmes et des anomalies;

**7** Le 21 septembre 2005, une première demande de réclamation est faite auprès de l'APCHQ. L'APCHQ rend sa décision le 15 décembre 2005. Cette décision n'est pas portée en arbitrage;

**8** Le 24 janvier 2007, une lettre de mise en demeure comportant 15 points de réclamation s'élevant à 24 980,00 \$ est envoyée par Bouillon à Cholette, à savoir :

- 1) "Espace de rangement manquant dans le passage de 37 X 11 1/4 pouces plus ménage.
- 2) Il y a de l'air et de l'eau qui entre à l'intérieur par l'ouverture de 1/2 pouces autour de l'air climatisé.
- 3) Plinthe de bois posée avant les plancher. (vis caché).
- 4) On a changé la lumière de ma cuisine, comme ce n'est pas le même modèle et la même grandeur, il y a 1/4 de circonférence de peinture manquante tout le tour. Comme la cuisine, le salon, et le passage son a air ouvert, tous les plafonds devront être repeinturés. Plus ménage.
- 5) Qualité de l'air qui affecte ma santé. Trop sec voir 25 % humidité, sans chauffage. Même avec l'achat d'un hydromètre et d'un humidificateur, il est difficile de contrôler adéquatement l'humidité.
- 6) Miroir mur a mur autour du bain, espace de 1/8 entre le cadre et la vitre.
- 7) Seuil de porte de la chambre de bain trop gros 1 pouce et 5/8 de large.
- 8) Quand j'ai acheté mon condo, il y avait d'inscrit sur le plan 1300 pieds carrés, à la signature chez le notaire c'était 1048. J'ai payé pour 1300 pieds carrés et non pour 1048 pieds carrés.
- 9) Dégât d'eau dans le salon, causé par le toit de l'entrée principal défectueux. A mon arrivé le 20 mai 2005, il n'y avait aucun joint autour des portes et fenêtres et aucune gouttière. (malgré le fait que j'ai du entamer des procédures, le tout c'est réglé, mais pas a ma convenance).
- 10) Forte odeur de moisissure survenue le 28 décembre 2005 a plusieurs reprises.
- 11) Cadrage de bois brisé en haut de la porte extérieur arrière.
- 12) Tuyau a gaz avant a découvert et pouvant être dangereux.
- 13) Fer forgé de ma galerie avant et arrière déjà rouillé.
- 14) Dédommagement pour travaux non fini a l'extérieur du condo. Le tout devait être terminé a mon arrivé le 20 mai 2005.
- 15) Dédommagement pour perte de jouissance, perte de temps, perte de salaire et pour le stress causé a ma santé physique et psychologique." (sic)

**9** Le dossier de petites créances est ouvert le 20 février 2007;

**10** Les points 1, 2, 6, 7, 9 et 11 étaient déjà à la lettre de mise en demeure envoyée pas Bouillon à l'APCHQ et Cholette le 21 septembre 2005;

**11** Le 1er février 2008, Bouillon fait une deuxième demande de réclamation auprès de l'APCHQ, concernant un nouveau problème non réclamé dans la lettre du 24 janvier 2007. Une décision non portée en arbitrage a été rendue le 25 mars 2008 sur le décolllement du plancher de bois franc au passage;

**1re QUESTION EN LITIGE : Recevabilité du recours devant la Cour du Québec**

**12** Les parties ont signé le contrat type de garantie des bâtiments résidentiels neufs qui découle de la *Loi sur le bâtiment*<sup>1</sup>, laquelle oblige les entrepreneurs à adhérer à un plan qui garantit l'exécution de leurs obligations pour la vente ou la construction d'un bâtiment résidentiel;

**13** Cette "garantie conventionnelle (souvent appelée "plan de garantie") ne doit pas être moindre que la garantie légale, d'ordre public, imposée par règlement. La loi impose ici une protection minimale pour tous les acheteurs. Voilà un autre régime de protection de certains consommateurs, donc un bloc de dispositions d'ordre public de protection. Une fois expirée la période d'une garantie conventionnelle, le droit commun reprend son empire : selon les circonstances, il peut parfois y avoir matière à responsabilité du vendeur pour un vice caché aux conditions définies par le Code civil ou la Loi sur la protection du consommateur"<sup>2</sup>;

**14** Le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*<sup>3</sup> gouverne le contenu des différents plans de garantie de l'APCHQ. La réclamation d'un bénéficiaire est soumise à une procédure impérative<sup>4</sup>;

**15** Le *Règlement* prévoit le mécanisme de mise en oeuvre de la garantie (art. 17 et 18) et l'article 19 prévoit en particulier le recours à la médiation ou à l'arbitrage, en cas d'insatisfaction d'une décision de l'administrateur. L'article 20 précise que la décision arbitrale est finale et sans appel.

"IV. Mécanisme de mise en oeuvre de la garantie

17. Chaque bâtiment visé par la garantie doit être inspecté avant la réception. Cette inspection doit être effectuée conjointement par l'entrepreneur et le bénéficiaire à partir d'une liste préétablie d'éléments à vérifier fournie par l'administrateur et adaptée à chaque catégorie de bâtiments. Le bénéficiaire peut être assisté par une personne de son choix.

L'inspection doit être différée lorsque la réception du bâtiment intervient après la fin des travaux.

D. 841-98, a. 17.

17.1. (vig. 06-08-07) La procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 9 :

1. Au plus tard dans les 90 jours qui suivent la réception du bâtiment, le bénéficiaire doit transmettre à l'entrepreneur, par courrier recommandé, une demande de remboursement des frais de relogement, de déménagement et d'entreposage de ses biens incluant les pièces justificatives. En l'absence de règlement, au moins 15 jours après l'expédition de la demande, le bénéficiaire en avise par écrit l'administrateur qui doit statuer sur la demande dans les 15 jours qui suivent la réception de cet avis;
2. Pour la mise en oeuvre de la garantie des acomptes ou de la garantie de parachèvement des travaux avant la réception du bâtiment, le bénéficiaire transmet par écrit sa réclamation à l'entrepreneur et en transmet copie à l'administrateur. La procédure décrite aux paragraphes 2 à 6

de l'article 18 s'applique à cette réclamation en faisant les adaptations nécessaires.

Pour l'application du paragraphe 2 du premier alinéa, le bénéficiaire doit verser à l'administrateur des frais de 100.00 \$ qui lui sont remboursables aux mêmes conditions que celles prescrites pour les frais prévus au paragraphe 2 de l'article 18.

D. 39-2006, a. 5.

18. La procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 10 :
  1. Dans le délai de garantie d'un, 3 ou 5 ans selon le cas, le bénéficiaire dénonce par écrit à l'entrepreneur le défaut de construction constaté et transmet une copie de cette dénonciation à l'administrateur en vue d'interrompre la prescription;
  2. Au moins 15 jours après l'expédition de la dénonciation, le bénéficiaire avise par écrit l'administrateur s'il est insatisfait de l'intervention de l'entrepreneur ou si celui-ci n'est pas intervenu; il doit verser à l'administrateur des frais de 100,00 \$ pour l'ouverture du dossier et ces frais ne lui sont remboursés que si la décision rendue lui est favorable, en tout ou en partie, ou que si une entente intervient entre les parties impliquées;
  3. Dans les 15 jours de la réception de l'avis prévu au paragraphe 2, l'administrateur demande à l'entrepreneur d'intervenir dans le dossier et de l'informer, dans les 15 jours qui suivent, des mesures qu'il entend prendre pour remédier à la situation dénoncée par le bénéficiaire;
  4. Dans les 15 jours qui suivent l'expiration du délai accordé à l'entrepreneur en vertu du paragraphe 3, l'administrateur doit procéder sur place à une inspection;
  5. Dans les 20 jours qui suivent l'inspection, l'administrateur doit produire un rapport écrit et détaillé constatant le règlement du dossier ou l'absence de règlement et en transmettre copie, par poste recommandée, aux parties impliquées. En l'absence de règlement, l'administrateur statue sur la demande de réclamation et ordonne, le cas échéant, à l'entrepreneur de rembourser au bénéficiaire le coût des réparations conservatoires nécessaires et urgentes et de parachever ou corriger les travaux dans le délai qu'il indique, convenu avec le bénéficiaire;
  6. À défaut par l'entrepreneur de rembourser le bénéficiaire, de parachever ou de corriger les travaux et en l'absence de recours à la médiation ou de contestation en arbitrage de la décision de l'administrateur par l'une des parties, l'administrateur, dans les 15 jours qui suivent l'expiration du délai convenu avec le bénéficiaire en vertu du paragraphe 5, effectue le remboursement ou prend en charge le parachèvement ou les corrections, convient pour ce faire d'un délai avec le bénéficiaire et entreprend, le cas échéant, la préparation d'un devis correctif et d'un appel d'offres, choisit des entrepreneurs et surveille les travaux;
  7. (Paragraphe remplacé).

(À compter du 7 août 2006, les paragraphes 5 à 7 ont été remplacés pour les travaux de construction débutant à cette date (D. 39-2006, a. 30).

D. 841-98, a. 18; D. 39-2006, a. 6.

V. Recours

19. Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'administrateur, doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différend à l'arbitrage dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur à moins que le bénéficiaire et l'entrepreneur ne s'entendent pour soumettre, dans ce même délai, le différend à un médiateur choisi sur une liste dressée par le ministre du Travail afin de tenter d'en arriver à une entente. Dans ce cas, le délai pour soumettre le différend à l'arbitrage est de 30 jours à compter de la réception par poste recommandée de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation.

D. 841-98, a. 19; D. 39-2006, a. 7.

19.1. Le non-respect d'un délai de recours ou de mise en oeuvre de la garantie par le bénéficiaire ne peut lui être opposé lorsque l'entrepreneur ou l'administrateur manque à ses obligations prévues aux articles 17, 17.1, 18, 66, 69.1, 132 à 137 et aux paragraphes 12, 13, 14 et 18 de l'annexe II, à moins que ces derniers ne démontrent que ce manquement n'a eu aucune incidence sur le non-respect du délai ou que le délai de recours ou de mise en oeuvre de la garantie ne soit échu depuis plus d'un an.

D. 39-2006, a. 8.

20. Le bénéficiaire, l'entrepreneur et l'administrateur sont liés par la décision arbitrale dès qu'elle est rendue par l'arbitre.

La décision arbitrale est finale et sans appel.

D. 841-98, a. 20.

[...]"

**16** Dans le présent dossier, la demanderesse, réclame devant la Cour du Québec, Division des petites créances, 7 000,00 \$ en diminution du prix de vente pour malfaçon (15 points) à un condominium neuf acheté d'un constructeur, 1) même si elle a signé le contrat type de garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ, et, 2) même si elle a déjà saisi officiellement, suivant ce contrat de garantie, l'administrateur de l'APCHQ de certaines réclamations, que ce dernier a rejetées (décision qu'elle n'a pas soumise à l'arbitrage malgré son insatisfaction);

**17** Suivant une jurisprudence récente, le recours est recevable devant la Cour du Québec en ce qui concerne tout litige qui n'a pas fait l'objet d'une décision administrative, mais contre l'entrepreneur en construction seulement, et ce, en vertu des dispositions prévues au *Code civil du Québec*, notamment les articles relatifs aux vices de conception, de construction ou de réalisation de l'ouvrage, ou de malfaçons existantes au moment de la réception de l'ouvrage (*Construction Turco inc. c. Paul Kanwal et Mohindera S. Kanwal*, J.E. 2004-2199 (C.Q.); *Milzi et Carole Dorion c. Construction André Taillon Inc.*, J.E. 2003-2220 (C.Q.), [2003] R.D.I. 926). En effet, selon ces jugements, un acheteur peut renoncer à la garantie auquel cas évidemment, il n'est plus lié par le Règlement c. B-1.1, r.0.2.;

**18** Certains jugements avaient toutefois interprété les dispositions de ce contrat de garantie relative à l'arbitrage comme constituant une clause compromissoire parfaite, renvoyant ainsi les parties obligatoirement devant l'arbitre<sup>5</sup>;

**19** Dans *Poulin c. Maisons modules Beauport inc.*<sup>6</sup>, le juge Michel Simard de la Cour du Québec juge que la clause d'arbitrage prévue au contrat d'entreprise liant les parties et au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* est une clause compromissoire parfaite et accueille la requête en irrecevabilité de la co-défenderesse

*La Garantie Habitation du Québec inc.*, une entreprise spécialisée dans les garanties et les cautionnements, à l'encontre d'une action en réclamation de dommages-intérêts devant la Cour du Québec;

**20** Le juge Simard renvoie les parties à l'arbitrage conformément aux dispositions prévues au contrat intervenu entre les parties. Selon lui, l'article 6.12.1 du contrat, lequel prévoit que le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'administrateur, doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différend à l'arbitrage, obliger à conclure à l'exclusion des Tribunaux de droit commun. Il en est de même de l'article 6.12.3 qui énonce que la décision arbitrale est finale et sans appel;

**21** Comme le contrat concerne une garantie relevant du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, le juge Simard estime qu'on ne peut ignorer que ce dernier confère, à l'article 106, une compétence exclusive à l'arbitre sur tout différend portant sur une décision de l'administrateur;

**22** Par ailleurs, l'article 4.17 du contrat ne vise à établir une juridiction aux tribunaux de droit commun qu'en ce qui concerne des différends ou litiges autres que ceux découlant de l'application de la garantie. Cette juridiction ne saurait contrecarrer la procédure applicable dans ces derniers cas, d'autant plus que le même article contient une réserve expresse en ce sens;

**23** Le juge estime donc être en présence d'une clause compromissoire au sens des articles 2638 et suivants du *Code civil du Québec*. De plus, comme tout recours aux tribunaux de droit commun est explicitement exclu, il estime qu'il faut conclure au caractère parfait de cette clause et à sa validité;

**24** Pour le juge Simard, la volonté contractuelle des parties est claire et doit être respectée. Leurs différends relèvent de l'application de la garantie et ils doivent être soumis au processus d'arbitrage prévu au contrat;

**25** La juge Micheline Sasseville de la Cour du Québec rend un jugement au même effet dans *Gagnon c. Le Groupe Platinum*<sup>7</sup>. Elle écrit :

"[1] Les requérants réclament à leur entrepreneur, le promoteur immobilier intimé qui leur a vendu une maison neuve en mai 2000, une somme de 3 000 \$ pour couvrir des réparations rendues nécessaires à cause de défauts au revêtement de leur bain et au plancher de bois franc de leur salon.

[2] Au soutien de leur réclamation, ils déposent des photographies des lieux ainsi que des estimations des frais à engager pour faire corriger les défauts allégués.

[3] Les requérants disposent du plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, ayant conclu avec l'entrepreneur intimé un contrat de garantie le 15 mars 2000 (pièce I-2).

[4] Ils ont adressé des dénonciations écrites à La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'A.P.C.H.Q. inc. qui est intervenue au dossier. Deux rapports d'inspection émanant de La Garantie de l'A.P.C.H.Q. ont été déposés en preuve.

[5] Les requérants sont insatisfaits des interventions de l'entrepreneur et ne sont pas d'accord avec les mesures préconisées dans les rapports d'inspection précitées, d'où la présente réclamation.

[6] Pour sa part, l'entrepreneur intimé soulève notamment le fait que la réclamation aurait dû être

dirigée contre La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'A.P.C.H.Q. inc. en vertu du contrat de garantie intervenu entre eux (I-2) et le différend soumis à l'arbitrage.

[7] En fonction de l'ensemble de la preuve présentée par les parties, le Tribunal conclut comme suit.

[8] La convention d'arbitrage prévue au contrat doit être respectée. Elle est l'expression de la volonté des parties qui ont convenu de ce qui suit en cas de différend :

Art. 2.1

"Le bénéficiaire ou l'entrepreneur insatisfait d'une décision de La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., à moins que le bénéficiaire et l'entrepreneur ne s'entendent pour soumettre, dans ce même délai, le différend à un médiateur choisi sur une liste dressée par le ministre du Travail afin de tenter d'en arriver à une entente. Dans ce cas, le délai pour soumettre le différend à l'arbitrage est de quinze (15) jours à compter de la réception par la poste recommandée de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation."

[9] Le contrat prévoit de façon spécifique que la décision arbitrale est finale et sans appel.

[10] Il s'agit d'une clause d'arbitrage valable au sens de l'article 2638 du Code civil du Québec et obligatoire. Elle lie les parties. Les requérants ne s'étant pas réservés la faculté de s'adresser aux tribunaux pour résoudre les différends découlant de la garantie les opposant à l'entrepreneur, se doivent de suivre les procédures et mécanismes auxquels ils ont consenti et de diriger leur réclamation à la Garantie."

**26** Toutefois, comme l'écrit Pierre-Gabriel Jobin dans son ouvrage intitulé *La vente* : "Une certaine jurisprudence, malgré la clause d'arbitrage incluse dans le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, va même jusqu'à permettre à l'acheteur, à son choix, d'intenter son recours plutôt devant les tribunaux judiciaires pour un vice survenu pendant la période de garantie pour autant qu'il se fonde sur le régime juridique du Code civil, à l'exclusion de celui du plan de garantie (271<sup>8</sup>)"<sup>9</sup>.

**27** Dans *Leblond c. Groupe Trigone construction inc.*<sup>10</sup>, jugement rendu le 14 novembre 2008, la juge Chantal Sirois, de la Cour du Québec (C.Q.), écrit :

[4] Il est maintenant reconnu que le mécanisme d'arbitrage obligatoire de la garantie des maisons neuves de l'APCHQ ne s'applique pas si les bénéficiaires, plutôt que d'en demander la mise en oeuvre, se prévalent de leurs recours devant les tribunaux de droit commun (1).

-----

(1) Construction Turco inc. c. Kanwal, J.E. 2004-2199 (C.Q.).

[5] Le plan de garantie ne se substitue pas aux obligations légales de l'entrepreneur. Il vise plutôt à en garantir l'exécution dans le cadre de la couverture, des exclusions, des limites et des modalités de mise en oeuvre qu'il prévoit (2).

-----

(2) Id.

[6] Le bénéficiaire de la garantie peut renoncer au mécanisme de mise en oeuvre de cette garantie pour s'en remettre, dans l'exercice de ses recours contractuels, aux règles générales de droit civil (3).

-----

(3) Id.; voir aussi *Milzi c. Construction André Taillon inc.*, J.E. 2003-2220 (C.Q.).

[7] Le recours civil est toujours disponible aux parties au contrat, la procédure d'arbitrage retenue par le législateur ne visant qu'à accélérer la résolution du différend qui oppose l'acheteur et son entrepreneur (4)."

-----

(4) *Garantie Habitation du Québec inc. c. Lebire*, J.E. 2002-1514 (C.S.).

**28** Dans *Construction Turco inc. c. Kanwal*<sup>11</sup>, il a été décidé par la Cour du Québec (Juge Patrick Thérioux) que le mécanisme d'arbitrage obligatoire de la garantie des maisons neuves de l'APCHQ ne s'applique pas si les bénéficiaires, plutôt que d'en demander la mise en oeuvre, se prévalent de leurs recours devant les tribunaux de droit commun;

**29** Ce mécanisme d'arbitrage obligatoire concerne l'arbitrage de l'insatisfaction d'une décision de l'administrateur et non celui d'un différend entre les parties. Dans cette affaire, les défendeurs n'ont pas demandé la mise en oeuvre de la garantie et l'APCHQ n'a pas statué sur une demande de réclamation. Les défendeurs ont plutôt décidé d'exercer leurs recours civils devant les tribunaux de droit commun;

**30** Pour les réclamations vis-à-vis des aires communes, soit le point 13, Bouillon doit faire sa demande à son conseil d'administration qui déterminera s'il y a lieu ou non de poursuivre Cholette pour l'ensemble des copropriétaires ou encore d'effectuer les réparations nécessaires à partir des fonds de réserve;

**31** Les points 3, 4, 5, 8, 10, 12, 14 et 15 de la réclamation du 24 janvier 2007 peuvent donc être traités par la Cour, les autres ayant fait l'objet d'une demande administrative;



**32** La Cour choisie de traiter en premier lieu du point 8 qui, à lui seul, excède la limite permise aux petites créances de 7 000,00 \$;

**33** En effet, Bouillon a une créance de plus de 24 000,00 \$ qu'elle a volontairement accepté de réduire, en vertu de l'article 955 du *Code de procédure civile*, à 7 000,00 \$

"**955.** Une personne, une société ou une association ne peut, en vue de se prévaloir du présent livre, diviser, même indirectement, une créance excédant 7 000 \$ en autant de créances n'excédant pas ce montant, sous peine de rejet de la demande.

Toutefois, le présent article n'a pas pour effet d'empêcher la réclamation d'une créance :

a) qui a été volontairement réduite par le demandeur à un montant n'excédant pas 7 000 \$;

b) résultant d'un contrat de crédit dont le paiement s'effectue par versements périodiques;

c) résultant d'un contrat dont l'exécution des obligations est successive tels un bail, un contrat de travail, un contrat d'assurance-invalidité ou autre contrat semblable."

**34** Nous rappelons ici le point 8 de la réclamation de Bouillon :

"Quand j'ai acheté mon condo, il y avait d'inscrit sur le plan 1300 pieds carrés, à la signature chez le notaire c'était 1048. J'ai payé pour 1300 pieds carrés et non pour 1048 pieds carrés."

**35** La défense a plaidé que la publicité du modèle vendu à Bouillon ne porte pas à confusion. À cette publicité, au 1er item "d'Attrait Principaux", on lit :

"- 2 modèles de 4 1/2 de 1,300 p.c. et 1,320 p.c."

**36** Selon eux, il est évident qu'à cette lecture, le consommateur doit comprendre qu'il s'agit de 1,300 p.c. incluant les aires communes et non 1,300 p.c. d'aire habitable;

**37** La demanderesse, quant à elle, explique qu'elle croyait, à la lecture des documents publicitaires remis par Cholette, qu'elle bénéficierait qu'une superficie habitable de 1,300 p.c.;

**38** Ce n'est qu'au retour chez elle, après être passée chez le notaire, qu'elle a pris connaissance du certificat de localisation qui venait de lui être remis;

**39** À ce certificat de localisation, il appert que la superficie de son condo est de 97,4 m carrés;

**40** Elle doit donc faire la conversion elle-même et découvre que cela correspond à 1,048 p.c.;

**41** Elle réclame donc à la présente Cour une diminution du prix de vente puisque Cholette ne lui a pas livré la contenance indiquée au contrat, en vertu de l'article 1737 du *Code civil du Québec* :

"**1737.** Lorsque le vendeur est tenu de délivrer la contenance ou la quantité indiquée au contrat et qu'il est dans l'impossibilité de le faire, l'acheteur peut obtenir une diminution du prix ou, si la différence lui cause un préjudice sérieux, la résolution de la vente.

Toutefois, l'acheteur est tenu, lorsque la contenance ou la quantité excède celle qui est indiquée au contrat, de payer l'excédent ou de remettre celui-ci au vendeur."

42 Un jugement rendu dans une affaire *Bélangier c. 9081-2439 Québec inc.*<sup>12</sup>, en regard d'une réclamation en vertu du *Code civil du Québec* pour réparer ou parfaire les malfaçons affectant un immeuble acheté, le juge Jean-Pierre Bourduas, J.C.Q., écrit ce qui suit quant à la responsabilité du vendeur eu égard à son obligation de délivrance quant à la contenance du bien vendu :

"[50] En vertu de l'article 2102 C.c.Q., l'entrepreneur se doit de fournir aux demandeurs toute information utile relativement au contrat et à son exécution. En vertu de l'article 1720 C.c.Q., les défendeurs sont tenus de délivrer la contenance indiquée au contrat sauf s'il est évident que le bien a été vendu sans égard à cette contenance.

Article 2102 L'entrepreneur ou le prestataire de services est tenu, avant la conclusion du contrat, de fournir au client, dans la mesure où les circonstances le permettent, toute information utile relativement à la nature de la tâche qu'il s'engage à effectuer ainsi qu'aux biens et au temps nécessaires à cette fin.

Article 1720 Le vendeur est tenu de délivrer la contenance ou la quantité indiquée au contrat, que la vente ait été faite à raison de tant la mesure ou pour un prix global, à moins qu'il ne soit évident que le bien individualisé a été vendu sans égard à cette contenance ou à cette quantité.

[51] Les demandeurs ont démontré qu'il leur était essentiel d'habiter dans un lieu dont la hauteur des plafonds est identique à celle de leurs résidences antérieures à Outremont.

[52] Dans l'arrêt *Marcel Turgeon et al. c. Germain Pelletier* on traite de la superficie d'une copropriété représentée lors d'information préliminaire et de la superficie moindre vendue. Il y a une différence approximative de 20 % d'avec ce qu'indiquait la publicité du vendeur immobilier. La Cour d'appel applique la *Loi sur la protection du consommateur*, à ses articles 219 à 222, 224 à 232, 235, 236, 238 à 243, parce que la Loi prohibe toute représentation qui n'est pas exacte : aucun commerçant ne peut faussement attribuer à un bien une dimension qu'il sait être fausse. Comme la Loi est d'ordre public, le juge Fish qui rédige l'arrêt conclut à l'inexactitude des représentations de l'intimé qui trompe les attentes raisonnables des appelants.

[53] Si le plafond n'était pas de 10 pieds parce qu'il faut calculer non pas de plancher à plafond mais de plancher à plancher, encore faut-il que l'entrepreneur en fasse mention. Il ne peut passer sous silence un fait d'une telle importance. De même si cet espace varie en fonction de l'isolation du système de chauffage, il faut le déclarer.

1401. "L'erreur d'une partie, provoquée par le dol de l'autre 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."

1407. "Celui dont le consentement est vicié a le droit de demander la nullité du contrat; en cas d'erreur provoquée par le dol, de crainte ou de lésion, il peut demander, outre la nullité, des dommages-intérêts ou encore, s'il préfère que le contrat soit maintenu, demander une réduction de son obligation équivalente aux dommages-intérêts qu'il eût été justifié de réclamer. "

Dans l'arrêt Turgeon, le juge Fish de conclure :

"Pour réussir, les appelants devaient donc démontrer : 1) l'erreur; 2) le fait que l'erreur a été causée par le dol de l'intimée ou à sa connaissance; et enfin, 3) le fait que, n'eût été ce dol, ils n'auraient pas contracté aux conditions auxquelles ils ont contracté."

Et finalement, l'article 253 est ainsi libellé :

253 "Lorsqu'un commerçant, un manufacturier ou un publicitaire se livre en cas de vente, de location ou de construction d'un immeuble à une pratique interdite ou, dans les autres cas, à une pratique visée aux paragraphes a et b de l'article 220, a, b, c, d, e et g de l'article 221, d, e) et f) de l'article 222, c) de l'article 224, a et b de l'article 225 et aux articles 227, 228, 229, 237 et 239, il y a présomption que, si le consommateur avait eu connaissance de cette pratique, il n'aurait pas contracté ou n'aurait pas donné un prix si élevé."

Le juge Fish de conclure :

"Selon plusieurs auteurs, lorsqu'un consommateur est victime d'une pratique commerciale interdite prévue au Titre II de la L.p.c. et visée par l'article 253, il y a présomption de dol au sens du droit civil."

[54] Les pratiques interdites constituent un dol au sens de l'article 1401 C.c.Q. :

1401 "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."

1500 "Le vendeur est tenu de délivrer la contenance telle qu'elle est portée au contrat, sous les modifications ci-après exprimées."

1501 "Si un immeuble est vendu avec indication de sa contenance superficielle, quels qu'en soient les termes, soit à tant la mesure, ou moyennant un seul prix pour le tout, le vendeur est obligé de délivrer toute la qualité spécifiée au contrat; si cette délivrance n'est pas possible, l'acheteur peut obtenir une diminution du prix, suivant la valeur de la quantité qui n'est pas délivrée<sup>13</sup>.

[55] La documentation donnée comme informations préliminaires ainsi que les articles publicitaires produits (P-10-P-11, P-12 et P-13) dénotent qu'il y a eu, à tout le moins, des représentations qui se sont avérées inexactes.

[56] L'expert de la demande a situé le plafond du salon, de la salle à dîner et la cuisine à 9'7". Quant à celui du vestibule, qui se trouve à la même hauteur que les autres, il a un plancher qui se trouve 2" plus haut. Comme c'est la première pièce que découvre un visiteur il a un effet encore plus réductif. Le procureur du demandeur conclut à une réduction de superficie de 4.6 % qu'il oppose au prix payé de 325 000 \$.

[57] Les demandeurs ont l'habitude de vivre dans des résidences ayant des plafonds de dix pieds. Ils ont opté pour la catégorie A. S'ils avaient voulu des plafonds de 9', ils auraient payé un prix moindre.

[58] On a mentionné que la propriété avait une valeur moindre, mais on n'a pas fait cette preuve. Cependant, la diminution de perspective est importante pour les demandeurs, qui ont déboursé plus pour l'avoir. Faute de preuve permettant d'établir les dommages découlant d'une perte de jouissance ou défaut de contenance, le Tribunal accordera un montant de 4 000 \$ à ce chapitre 2 pour les deux demandeurs."

**43** La Cour est d'avis qu'au présente, il y a eu erreur, qui est causée par le dol de Cholette et n'eût été ce dol, Bouillon n'aurait pas contracté aux conditions auxquelles elle a contracté;

**44** La documentation donnée comme information préliminaire indiquant une superficie de 1,300 p.c. dénote qu'il y a eu des représentations qui se sont avérées inexactes;

**45** Si le condo lui-même ne comprenait pas 1,300, mais 1,048 p.c. parce qu'il faut inclure dans le calcul de 1,300 les aires communes, encore faut-il que l'entrepreneur en fasse mention. Il ne peut passer sous silence un fait d'une telle importance;

**46** Bouillon a obtenu un condo d'environ 20 % plus petit que ce qu'on lui a vendu, pourtant, elle a payé 100 % du prix demandé, soit 189,102.63 \$ avant taxes, soit environ 36 000,00 \$ de trop;

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

**CONDAMNE** la partie défenderesse à payer à la partie demanderesse la somme de **7 000,00 \$** portant intérêts au taux légal, majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, et ce, à compter de la mise en demeure du 24 janvier 2007, ainsi que les frais judiciaires de **149,00 \$**.

JULIE MESSIER, J.C.Q.

cp/i/qlspt

1 L.R.Q., c. B-1.1.

2 La vente, Pierre-Gabriel Jobin et Michelle Cumyn (collaboration), 3e édition, 2007, Éditions Yvon Blais, page 248. EYB 2007 VEN15.

3 R.R.Q., c. B-1.1 , r.0.2.

4 Voir : le paragraphe [15] de l'arrêt de la Cour d'appel du Québec dans *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Desindes*, J.E. 2005-132 (C.A.).

5 Voir : *Poulin c. Maisons modules Beauport inc.*, (juge Michel Simard de la Cour du Québec), J.E. 2003-735 (C.Q.); *Gagnon c. Le Groupe Platinum*, Cour du Québec (C.Q.), Petites créances, Terrebonne (Saint-Jérôme), 700-32-010556-023, (juge Micheline Sasseville de la Cour du Québec), SOQUIJ AZ-50177726.

6 J.E. 2003-735 (C.Q.).

7 Cour du Québec (C.Q.), Petites créances, Terrebonne (Saint-Jérôme), 700-32-010556-023, SOQUIJ AZ-50177726.

8 Cette note 271 se lit : "271. *Milzi c. Construction André Taillon inc.*, [2003] R.D.I. 926, REJB 2003-50107 [Milzi c. Construction André Taillon inc., REJB 2003-50107] (C.Q.). Voir aussi, sur ce sujet, G. Doyon et S. Crochetière, "Le règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs commenté", supra note 15 [Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1999]. *Contra* : *Poulin c. Maisons modules Beauport inc.*, J.E. 2003-735, REJB 2003-37929 (C.Q.)".

9 La vente, Pierre-Gabriel Jobin et Michelle Cumyn (collaboration), 3e édition, 2007, Éditions Yvon Blais, page 248. EYB 2007 VEN15.

10 Cour du Québec (C.Q.), Petites créances, Longueuil, 505-32-022816-079, SOQUIJ AZ-50523429.

11 J.E. 2004-2199 (C.Q.).

12 *Bélangier c. 9081-2439 Québec inc.*, Cour du Québec (C.Q.), Chambre civile, Montréal, 500-22-087903-038, SOQUIJ AZ-50341471, EYB 2005-97241.

13 N.B. : L'article 1737 C.c.Q. qui a remplacé les articles 1500 et 1501 C.c.B.-C. se lit : "1737. Lorsque le vendeur est tenu de délivrer la contenance ou la quantité indiquée au contrat et qu'il est dans l'impossibilité de le faire, l'acheteur peut obtenir une diminution du prix ou, si la différence lui cause un préjudice sérieux, la résolution de la vente. Toutefois, l'acheteur est tenu, lorsque la contenance ou la quantité excède celle qui est indiquée au contrat, de payer l'excédent ou de remettre celui-ci au vendeur".