courtready

Gingras c. Gauthier, 2026 QCCQ 1390

This decision forms part of Courtready.ca's Canadian Deepfake and Disputed Digital Evidence Database, which tracks Canadian court and tribunal decisions where the authenticity of a photo, video, audio recording or text message was disputed or decided. Inclusion in the database does not mean that any evidence in this decision was found to be fake. Courtready.ca obtained this decision from the Canadian Legal Information Institute (CanLII).

FULL DATABASE
https://courtready.ca/deepfake-evidence-in-canadian-courts/

COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

2026 QCCQ 1390 (CanLII)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTMAGNY
LOCALITÉ DE MONTMAGNY
« Chambre civile »

N° : 300-32-700394-221

DATE : 9 janvier 2026

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE FRANÇOIS LEBEL, J.C.Q.

HÉLÈNE GINGRAS
et
ROBERT LIMANE
Partie demanderesse
c.
MARCEL GAUTHIER
Partie défenderesse

JUGEMENT

L'APERÇU

[1] La partie demanderesse, Hélène Gingras et Robert Limane, (ci-après « madame Gingras », « monsieur Limane » ou collectivement « les acheteurs », selon les circonstances), réclame la somme de 13 222.13 $ à la partie défenderesse Marcel Gauthier « monsieur Gauthier », de qui elle a acheté un immeuble à logements en 2010.

2026 QCCQ 1390 (CanLII)

[2] Les acheteurs soutiennent que l'immeuble était affecté d'un vice caché, à savoir que le retrait d'un mur porteur au sous-sol aurait causé un affaissement du plancher du rez-de-chaussée. Il est donc nécessaire d'installer une nouvelle poutre de soutien.

[3] Monsieur Gauthier conteste vigoureusement la demande. En autres, il nie qu'un affaissement problématique du plancher se soit produit et il nie que le plancher doit être renforcé. Il dénonce ne pas avoir eu l'opportunité d'assister aux travaux correctifs. Il soutient aussi que si un problème existe, il aurait été possible d'effectuer les travaux à moindre coût, notamment par l'usage d'une poutre de soutien en bois.

[4] Il se porte également demandeur reconventionnel pour réclamer la somme de 15 000 $, alléguant, entre autres, « *complot par les demandeurs, locataire, l'entrepreneur, fabrication de preuve, mensonges par omission ou non, manquement grave à leur obligation d'information […] nombreuses faussetés, dommages moraux et punitifs, stress, nombreux inconvénients depuis le mois d'avril 2021 […]* ».

[5] Qu'en est-il ?

LES QUESTIONS EN LITIGE

[6] Le présent litige soulève les questions suivantes :

- L'immeuble est-il affecté d'un vice caché ?
- Le cas échéant, quel doit être l'ajustement du prix de vente ?
- La demande reconventionnelle est-elle fondée ?

LE CONTEXTE

[7] Le Tribunal retient ce qui suit pour trancher les questions en litige. Il n'est pas de son intention de commenter tous les éléments soulevés par les parties, le Tribunal se limitant à ce qui est nécessaire pour trancher les questions en litige. Certains évènements seront commentés dans la section *Analyse* du présent jugement.

[8] En avril 2010, la partie demanderesse achète l'immeuble de monsieur Gauthier pour la somme de 296 000 $. La vente est faite avec la garantie légale de qualité et après peu de négociations sur le prix. Pour eux, il s'agit d'un investissement puisqu'ils n'y habitent pas.

[9] Vers le 7 avril 2021, alors que l'immeuble est en vente, madame Gingras termine une visite avec des acheteurs potentiels. À cette occasion, la locataire du logement 37A, madame Celyne Audet (madame Audet) demande à lui parler. Cette dernière lui montre un espace qu'elle trouve anormal dans son salon, entre la plinthe et le plancher de son appartement.

[10] Dans les jours qui suivent, madame Gingras et monsieur Limane retourneront à l'immeuble pour investiguer plus amplement. Ils déterminent que le plancher dans

2026 QCCQ 1390 (CanLII)

l'appartement de madame Audet semble s'affaisser à l'endroit qui correspond à l'emplacement d'une aire ouverte dans le logement du sous-sol. Ils sont suffisamment inquiets de la situation pour arrêter le processus de vente.

[11] Un peu après le 10 avril 2021, ils communiquent avec monsieur Gauthier pour lui expliquer la situation. Ce dernier confirme avoir effectué des travaux pour créer une aire ouverte dans le logement du sous-sol. Monsieur Gauthier demeure toutefois évasif sur la nature des travaux et ce qui aurait été fait. Les acheteurs informent monsieur Gauthier qu'ils lui feront un suivi plus tard.

[12] Le soir même de cet appel, monsieur Gauthier se présente sur place afin de visiter l'appartement du sous-sol. Le locataire, monsieur Stéphane Lacombe, le laisse entrer et visiter, tout en informant les acheteurs de la présence de monsieur Gauthier.

[13] Dans les deux semaines suivantes, les acheteurs retourneront à l'immeuble à deux reprises pour y faire des vérifications. Le 23 avril 20221, ils en viennent à la conclusion que l'affaissement du plancher correspond à l'emplacement de la poutre de plafond où se situe l'ouverture dans le logement du sous-sol.

[14] Le 27 avril 2021, ils visitent à nouveau l'appartement du sous-sol. À cette occasion, monsieur Lacombe propose de retirer un morceau de gypse au bas du mur contigu à la salle de bains pour voir comment était soutenue la poutre de plafond à cette extrémité. Or, il constate que celle-ci est soutenue par des pièces de bois de 2X3 à l'intérieur du mur de la salle de bains et qu'elles sont simplement clouées sur la lisse du bas du mur.

[15] Le 14 mai 2021, un entrepreneur retenu par la partie demanderesse, monsieur Martin Thibodeau (père) (monsieur Thibodeau) visite l'immeuble, dont l'appartement au sous-sol. À ce moment, monsieur Limane avait également fait retirer un morceau de gypse qui recouvrait la structure de bois cachant la poutre du plafond.

[16] Monsieur Thibodeau est un entrepreneur spécialisé en rénovation résidentielle qui fait couramment des travaux d'enlèvement d'un mur porteur. Il connaît monsieur Limane et madame Gingras, ayant déjà exécuté des mandats de rénovation dans d'autres immeubles pour eux.

[17] Ce jour-là, monsieur Thibodeau prend, entre autres, diverses mesures au sous-sol avec un laser. Il constate que la poutre de plafond creuse en son centre de plus d'un pouce comparativement à ses extrémités[1].

[18] Monsieur Thibodeau conclut que l'enlèvement du mur porteur par monsieur Gauthier n'a pas été fait selon les normes, ce qui entraîne un affaissement du plancher. Selon lui, il s'agit d'un trouble structurel grave et il faut remplacer cette poutre par une nouvelle poutre qui permettrait de supporter la charge de l'immeuble pour répondre aux

[1] Pièce P-4, p. 7 de 24.

normes du *Code du bâtiment*. Il s'engage à faire un suivi et à fournir une estimation pour le coût des travaux correctifs. Il en réfère ensuite à son ingénieur.

[19] Le 7 juin 2021, madame Gingras reçoit l'estimation. Elle tente de rejoindre monsieur Gauthier, mais obtient simplement un message disant que l'abonné est « non joignable ». Sachant que monsieur Gauthier possède un chalet en forêt dans la région du Saguenay, elle suppose qu'il pourra être rejoint uniquement à l'automne. Ce dernier était effectivement à son chalet.

[20] Le 19 septembre 2021, madame Gingras à rejoindre monsieur Gauthier pour lui expliquer la situation. Ils conviennent d'une visite pour le 23 septembre suivant.

[21] Le 23 septembre 2021, monsieur Gauthier visite l'immeuble et accède aux logements pour prendre connaissance de la situation. La visite dure environ une heure.

[22] Après cette visite, ils conviennent que monsieur Limane fera suivre une mise en demeure à monsieur Gauthier afin qu'il prenne position et ce dernier aura un délai de 15 jours ouvrables pour y répondre.

[23] Le 24 septembre 2021, monsieur Gauthier fait suivre un courriel à monsieur Limane. Il demande d'obtenir un délai jusqu'au 25 octobre 2021 (plutôt que le 15 octobre 2021) pour répondre à la *Mise en demeure*. Dans sa correspondance, monsieur Gauthier qualifie la situation comme étant un problème esthétique et mentionne qu'il s'agirait, en fait, d'un mur soulevé au rez-de-chaussée et non de l'affaissement de plancher. De plus, il mentionne vouloir aussi « […] assister au décapement de toute la poutre pour voir toute la structure. […] ».

[24] Monsieur Limane et madame Gingras sont surpris et désemparés de cette réponse : pour eux, la situation dépasse largement un problème esthétique et semble montrer que monsieur Gauthier ne veut pas prendre en charge le problème.

[25] Le 26 septembre 2021, la partie demanderesse transmet la *Mise en demeure* à monsieur Gauthier ainsi que la soumission pour le remplacement de la poutre au montant de 13 222.13 $. Elle y énonce son ouverture à trouver une solution négociée et que monsieur Gauthier peut aussi retenir l'entrepreneur de son choix. Une réponse est demandée dans un délai de 15 jours ouvrables. Il est aussi mentionné que sans réponse, ils effectueront les travaux sans autres avis ni délai.

[26] Le 29 septembre 2021, monsieur Gauthier fait une seconde visite des logements et de l'immeuble. Il est accompagné de l'un de ses voisins. Celle-ci dure presque trois heures et dont une grande partie dans le logement de madame Audet, où il prend des photos et des mesures.

[27] Dans l'appartement 37A, monsieur Gauthier et son voisin déplacent plusieurs meubles. Monsieur Limane et madame Gingras sont d'avis que le déplacement des

2026 QCCQ 1390 (CanLII)

meubles fait ressortir que l'écart entre le mur et le plancher s'agrandit en se rapprochant du salon, ce qui correspond à l'espace au-dessus de la poutre de plafond.

[28] Le 17 octobre 2021, monsieur Gauthier demande de faire une troisième visite. Lors de la conversation avec madame Gingras, il mentionne qu'il est à peu près certain, à 80% ou 85%, qu'il n'est pas responsable du problème.

[29] Ceci rejoignait les commentaires faits par monsieur Gauthier à madame Audet lors de sa précédente visite, à savoir que toutes maisons d'un certain âge comportent un espacement entre le mur et les planchers. Il associe aussi le problème au poids de la neige sur la toiture, qui n'aurait pas été déneigée régulièrement. Il aurait également mentionné que l'espacement pourrait s'expliquer par un meuble trop lourd.

[30] Le 18 octobre 2021, monsieur Gauthier visite l'immeuble une troisième fois. Madame Gingras est présente. Ils restent environ trois heures dans le logement du 37A, déplaçant des meubles, prenant à nouveau des mesures et des photos. Contrairement à ce qu'il avait annoncé, monsieur Gauthier décide de ne pas visiter l'appartement du sous-sol, ni la salle de la fournaise.

[31] À la fin de cette nouvelle visite, madame Gingras rappelle à monsieur Gauthier la nécessité de lui répondre dans le délai prévu. À la suite du départ de monsieur Gauthier, madame Audet mentionne à madame Gingras qu'elle se sent envahie dans son intimité par ces visites à répétition.

[32] Le 22 octobre 2021, monsieur Gauthier appelle monsieur Limane. Il lui fait part de vouloir faire une nouvelle visite pour prendre des photos. Après avoir consulté madame Audet, ce dernier écrit à monsieur Gauthier pour l'informer qu'il n'y aura pas de nouvelle visite et qu'il est maintenant temps de donner une réponse « appropriée » dans le délai prévu, à savoir qu'il accepte de rembourser les coûts pour corriger le problème de l'affaissement du plancher.

[33] Le même jour, monsieur Gauthier répond à ce courriel. Il accuse la partie demanderesse d'avoir enlevé une moulure dans l'appartement 37A et possiblement modifiée la première planche du plancher de bois flottant dans le couloir du logement de madame Audet. Il affirme que l'entrepreneur n'a pris aucune mesure sauf l'écart entre la plinthe et le plancher. Pour lui, monsieur Limane et madame Gingras ont décidé d'envoyer une *Mise en demeure* fondée sur une mesure insuffisante.

[34] Le soir même, monsieur Limane répond à ce courriel. Il mentionne que madame Audet avait préalablement enlevé la moulure à leur visite, et ce, sans demande de leur part. Il n'y a eu aucune autre modification de leur part. Il reproche aussi à monsieur Gauthier de n'être jamais venu avec un expert en structure pour avoir une seconde opinion par une personne qualifiée.

2026 QCCQ 1390 (CanLII)

[35] Pour lui, il est maintenant inutile de continuer les discussions étant donné que monsieur Gauthier s'entête à ne pas venir avec des personnes compétentes pour prendre connaissance du problème.

[36] Le 25 octobre 2021, monsieur Gauthier écrit à la partie demanderesse. Il affirme que le courriel du 24 octobre 2024 « […] renferme une nouvelle perspective du problème que je n'avais pas compris […] » et qu'il doit « refaire une analyse exhaustive du problème ». Il annonce qu'il fera suivre un message dès le lendemain « pour définir la suite des choses ».

[37] Ce courriel se conclut de la manière suivante : « entre-temps, ne touchez pas à la preuve, sinon cela pourrait jouer contre vous ».

[38] Étant d'avis que monsieur Gauthier n'a pas répondu dans le délai à leur demande, madame Gingras octroie finalement le contrat à monsieur Thibodeau pour le remplacement de la poutre de plafond.

[39] Le 26 octobre 2021, monsieur Gauthier fait parvenir à la partie demanderesse un document intitulé « *Mise en demeure-1 du défendeur* ». Dans cette lettre, il demande que soit répondue, dans un délai de cinq jours ouvrables, une série de 40 questions afin de lui permettre « de prendre une décision éclairée sur le fait de me déclarer responsable ou non des vices cachés dont vous m'accusez ».

[40] Dans son document, il mentionne, entre autres, que « […] cette démarche de questions peut aussi vous faire réfléchir sur la force ou la faiblesse de votre argumentation qui est loin d'être à toute épreuve […], « je prends une décision de me déclarer coupable ou non des supposés vices cachés, à la suite de l'analyse de vos réponses ou de votre refus de répondre à mes questions […][2] ».

[41] Le 31 octobre 2021, la partie demanderesse transmet à monsieur Gauthier une réponse aux 40 questions demandées[3]. Au procès, madame Gingras mentionne avoir agi par courtoisie en répondant aux questions bien qu'elle en ait trouvé plusieurs comme étant non-pertinentes.

[42] Le 11 novembre 2021, monsieur Gauthier envoie un courriel avec un document nommé « *Mise-en-demeure-2 du défendeur* »[4]. Le document est accompagné des mêmes commentaires liminaires de monsieur Gauthier et exige que madame Gingras et monsieur Limane répondent à 50 questions additionnelles.

---

2 Pièce P-9.
3 Pièce P-5.
4 Pièce P-10.

2026 QCCQ 1390 (CanLII)

2026 QCCQ 1390 (CanLII)

[43] Le 22 novembre 2021, la partie demanderesse annonce au locataire du sous-sol que l'entrepreneur et l'ingénieur iront prendre des mesures le jeudi suivant, soit le 25 novembre[5].

[44] Le 28 novembre 2021, monsieur Limane et madame Gingras répondent au courriel de monsieur Gauthier. Après avoir donné certaines informations concernant leur entrepreneur, ils informent monsieur Gauthier qui ne donneront pas suite à sa demande.

[45] En bref, ils sont d'avis que les questions sous-entendent qu'ils cacheraient des informations ou qu'ils comploteraient contre lui. Ils affirment n'avoir rien à cacher, que monsieur Gauthier aurait pu confirmer l'affaissement du plancher par une simple mesure et qu'ils ne comprennent pas le style des questions de monsieur Gauthier pour ce problème.

[46] Ils termineront ce courriel en mentionnant avoir répondu en toute honnêteté aux questions lors des visites ainsi qu'au premier questionnaire. Étant donné que le délai de réponse était largement expiré, il mentionne avoir confié les travaux pour le remplacement de la poutre à Construction Thibodeau.

[47] Le 29 novembre 2021, monsieur Gauthier répond à ce courriel par l'envoi d'une « *Mise en demeure 3* ». Il est d'avis que le contrat a été octroyé de façon précipitée à l'entrepreneur. Dans sa lettre, il mentionne, entre autres, exiger qu'il soit attendu avant de commencer les réparations et que le fait d'avoir déjà signé un contrat avec leur entrepreneur est un geste inacceptable et empreint de mauvaise foi. Il souligne que les acheteurs « devront vivre avec les conséquences » de leur décision de ne pas répondre aux questions jointes à la *Mise en demeure 2*. Il annonce également une nouvelle *Mise en demeure* pour le lendemain[6].

[48] Le 30 novembre 2021, monsieur Gauthier fait effectivement parvenir la *« Mise en demeure-4 du défendeur* »[7] . En bref, il soutient que la partie demanderesse et leur expert ont commis notamment plusieurs fautes d'interprétation concernant la structure de la poutre. Il dénonce aussi qu'ils n'ont pas répondu adéquatement à toutes ses questions, ni à celles dans la deuxième *Mise en demeure*.

[49] Il exige aussi que la poutre soit décapée uniquement en sa présence, afin de lui permettre de terminer son analyse de la situation avant de prendre une décision finale « si je décide de payer ou non ». Monsieur Gauthier ajoute également certaines conditions dont notamment que le travail soit fait par « un employé compétent n'étant pas sous l'égide de votre expert ». Il demande une réponse dans les 5 jours ouvrables suivants.

---

5 Voir la pièce P-22, p. 7, qui réfère à M-62, p. 8.
6 Pièce P-11.
7 Pièce P-12.

2026 QCCQ 1390 (CanLII)

[50] Le 9 décembre 2021, monsieur Gauthier appelle madame Gingras pour s'informer de la raison pour laquelle il n'a pas encore obtenu une réponse à sa quatrième *Mise en demeure.* Elle lui mentionne simplement qu'elle n'a pas le temps de lui répondre et qu'ils lui reviendront plus tard.

[51] Le 13 décembre 2021, Construction Thibodeau commence les travaux dans l'immeuble.

[52] Le 15 décembre 2021, madame Gingras informe monsieur Gauthier que les travaux sont commencés et que la poutre a été remplacée. Pour eux, le contrat avait été donné et il était hasardeux d'attendre plus longtemps avant d'agir. Dans son message, madame Gingras joint également des photos des opérations.

[53] Le lendemain, monsieur Gauthier accuse réception de ce courriel et prend acte que les travaux ont été faits.

[54] Le 25 août 2022, la partie demanderesse dépose sa demande.

ANALYSE - LA DEMANDE RÉCLAMATION POUR VICE CACHÉ

[55] Il est bien établi qu'un vice doit présenter les quatre caractéristiques suivantes afin de pouvoir se qualifier de « vice caché » au sens de l'article 1726 du *Code civil du Québec* (C.c.Q.).

[56] Le vice doit être a) antérieur à la vente, b) suffisamment grave, c) caché, c'est-à-dire non apparent et d) être inconnu de l'acheteur[8].

[57] Par ailleurs, l'article 1739 C.c.Q. impose aussi l'envoi d'un avis de dénonciation écrit au vendeur dans un délai raisonnable de la découverte du vice. Dans *CNH Industrial Canada ltée* c. *Claude Joyal inc.*[9], la Cour d'appel souligne que la finalité de l'avis de dénonciation est de « permettre au vendeur de constater le vice, d'examiner la preuve et de procéder aux réparations en limitant les coûts ».

[58] Il s'agit d'une condition de fond et le fait de ne pas transmettre un avis de dénonciation peut entraîner le rejet de la demande, si un préjudice grave en découle[10].

[59] Il existe, par ailleurs, certaines exceptions à l'obligation de dénonciation du vendeur, notamment l'urgence, la négation ou la répudiation de sa responsabilité par le vendeur ou encore la renonciation expresse ou implicite à la réception d'un avis de dénonciation[11] :

---

8 *ABB Inc.* c. *Domtar Inc*., 2007 CSC 50, par. 50. *Cloutier* c. *Camden*, 2011 QCCA 1902, par. 1 et *Leroux* c. *Gravano*, 2016 QCCA 79, par. 39 et 40.

9 2019 QCCA 1151, par. 7.

10 *Nechytaylo* c. *Société immobilière St-Denis Talbot*, 2025 QCCS 2721.

11 *Claude Joyal inc*. c. *CNH Canada Ltd*., 2014 QCCA 588, par. 30.

2026 QCCQ 1390 (CanLII)

[60] Le Tribunal doit donc examiner si la preuve a démontré en l'espèce que ces quatre critères sont satisfaits, ce que nous allons faire en regroupant néanmoins certains des critères en raison du recoupement de l'analyse. De façon préliminaire, le Tribunal doit aussi déterminer si un avis a été donné à monsieur Gauthier.

[61] Un rappel sur la notion du fardeau de la preuve s'impose aussi. En bref, celui qui veut faire valoir un droit a le fardeau de prouver les faits qui soutiennent sa prétention[12] suivant les principes de la simple prépondérance (et non, hors de tout doute)[13]. La preuve doit être claire et convaincante pour satisfaire au critère de la prépondérance des probabilités[14].

[62] Qu'en est-il ?

L'avis de dénonciation

[63] Monsieur Gauthier reproche à la partie demanderesse de ne pas lui avoir donné l'opportunité d'assister au décapage de la poutre au moment d'effectuer les travaux et en omettant de répondre adéquatement à ses questionnaires. Ces reproches ne sont pas fondés et voici pourquoi.

[64] Dès le mois d'avril 2021, monsieur Gauthier a été informé que la partie demanderesse était d'avis qu'une partie du plancher du salon dans l'appartement 37A s'enfonçait à l'endroit où un mur de soutien avait été enlevé.

[65] À l'automne 2021, monsieur Gauthier a eu l'opportunité d'avoir deux longues visites pour prendre des photos et des mesures. Il avait amplement le temps de prendre toutes les mesures qu'il souhaitait afin de déterminer si une déflexion s'était véritablement produite ou non.

[66] Alors qu'il n'a aucune compétence sur un tel problème, il fait le choix à chaque occasion de ne pas s'adjoindre un expert pour comprendre la situation. De fait, lors de sa dernière visite, il passera plus de temps dans l'appartement 37A plutôt que tenter de comprendre la situation par le sous-sol.

[67] Ainsi donc, pour le Tribunal, monsieur Gauthier a une chance véritable de prendre connaissance de la problématique d'affaissement du plancher et de prendre des décisions en conséquence. Il ne peut se plaindre aujourd'hui des choix qu'il a faits alors qu'il avait toute l'information requise pour faire un choix éclairé ou non d'assumer les travaux.

---

12 Articles 2803 et 2804 C.c.Q.

13 *Gingras* c. *Paquet*, 2019 QCCQ 6650, par. 31.

14 *F. H*. c. *McDougall*, 2008 CSC 53, par. 40, 46 et 49, notamment repris dans *Bisson* c. *Lapointe*, 2016 QCCA 1078 (demande d'autorisation d'appeler à la Cour suprême du Canada rejetée, 2017 CanLII 2718). Voir les articles 2803 et 2804 C.c.Q.

2026 QCCQ 1390 (CanLII)

[68] Il ne s'agit pas tant d'une situation « d'urgence » (malgré que la situation empire) au sens de la jurisprudence, mais bien que monsieur Gauthier ait eu l'opportunité de prendre connaissance du problème et que la partie demanderesse était maintenant en droit d'aller de l'avant avec ses travaux.

[69] Mais il y a plus.

[70] Le Tribunal est d'avis que dans les faits tenant compte des opportunités déjà données à monsieur Gauthier, la partie demanderesse pouvait aller de l'avant avec les travaux, considérant que l'attitude prise par monsieur Gauthier équivalait à répudier ses obligations, malgré ses écrits. Voici pourquoi.

[71] En effet, tout au long de la démarche, monsieur Gauthier adopte une attitude au fait que la situation n'est qu'un vulgaire problème esthétique sans importance et découlerait d'un mauvais entretien de la toiture, comme il allègue dans sa défense. Pourtant, il sait avoir retiré le mur de soutien lorsqu'il fait les rénovations de l'appartement du sous-sol, et ce, sans l'aide d'un professionnel.

[72] Madame Gingras et monsieur Limane ont été patients dans le cadre de cette démarche, mais ils étaient en droit de conclure que monsieur Gauthier allait trop loin dans ses demandes de renseignement dont l'ampleur et la démesure pour les circonstances, tel qu'il appert de plusieurs questions dans les mises en demeure 1 et 2[15].

[73] En effet, aussi de tenir compte de l'attitude et du ton de ce dernier dans ses écrits, qui les accusait déjà de complots et de manipulation de la preuve. Sans aucune preuve véritable, il attaque aussi l'indépendance de l'entrepreneur de la partie demanderesse.

[74] En fait, particulièrement à la lumière de la *Mise en demeure 2*, il devient évident que monsieur Gauthier répudie ses obligations.

[75] Dans les circonstances du présent dossier, l'avis avait été donné. Étant donné les prises de position de monsieur Gauthier dans ses écrits, sa présence lors des travaux aurait été manifestement perturbatrice surtout considérant son attitude envers l'entrepreneur et dispensait la partie demanderesse de permettre à monsieur Gauthier d'être présent.

[76] Il faut également constater que le délai donné à monsieur Gauthier était longuement échu. Or, ce dernier était encore à vouloir encore obtenir des délais additionnels avant de prendre position sur les travaux. La partie demanderesse était en droit de procéder aux travaux un jour.

[77] Le Tribunal souligne aussi qu'il n'y a pas eu une « nouvelle perspective » créée par le courriel de monsieur Limane le 24 octobre 2021 qui justifierait un complément de

---

[15] *Mise en demeure* 1 (Pièce P-9) : voir entre autres les questions 1 à 4, 8, 9, 12, 13, 14 à 16, 19 à 21. Pour la *Mise en demeure* 2 (Pièce P-10), voir l'ensemble de l'œuvre.

2026 QCCQ 1390 (CanLII)

vérifications par monsieur Gauthier. En effet, dans ce message, monsieur Limane réfère simplement au fait que l'assemblage de bois de la poutre est inadéquat. Or, monsieur Gauthier a été à même de prendre en partie connaissance de l'assemblage de la poutre par les sections de gypses partiellement enlevées.

[78] Le problème demeure le même que celui dénoncé depuis le mois d'avril 2021.

[79] Ultimement, monsieur Gauthier se plaint de ne pas avoir pu constater les travaux qu'il a faits lui-même. Dans les circonstances particulières de ce dossier, la partie demanderesse n'avait pas à assurer la présence de monsieur Gauthier lors des travaux et qu'un avis a été donné.

Le vice est-il grave ?

[80] Les acheteurs soutiennent que le retrait du mur porteur a entraîné une flexion du plancher du rez-de-chaussée et qu'une nouvelle poutre de soutien devait être installée. Selon monsieur Gauthier, la « catastrophe n'existe pas » et il n'y a aucune preuve que la situation est dangereuse. Il y aurait un mouvement normal du plancher avec le fil du temps, mais tout en contestant l'ampleur de la déflexion alléguée par les acheteurs.

[81] Le Tribunal considère que la partie demanderesse a démontré par une preuve prépondérante que la poutre de plafond de monsieur Gauthier n'avait pas la capacité pour supporter la charge requise. Voici pourquoi.

[82] En bref, le Tribunal considère que le témoin expert, Marc Asselin, « monsieur Asselin », un ingénieur en structure, a témoigné de façon claire et précise que son calcul de charge démontre que l'assemblage de monsieur Gauthier à titre de poutre n'offrait pas un soutien suffisant pour la charge requise.

[83] Cette conclusion découle du calcul de charge effectué par monsieur Asselin avec un logiciel exclusif aux membres de l'Ordre des ingénieurs. Simplement dit, la résistance de la poutre de plafond n'était pas suffisante pour sa portée[16].

[84] Dans un premier temps, messieurs Thibodeau et monsieur Asselin ont démontré que la déflexion de la poutre de plafond était de 1 1/16 de pouce à son centre. Encore une fois, la méthode pour déterminer la déflexion est simple et revient à calculer la hauteur entre le dessous de la retombée et le signal lumineux d'une mesure au laser. Au centre, le faisceau est à une hauteur de 55 et 15/16 de pouce alors qu'il est à 57 pouces aux extrémités. Comme le dit monsieur Asselin, « c'est assez difficile de faire des erreurs avec un laser ».

[85] Cette déflexion est trop importante pour la longueur de cette poutre, tenant compte des normes du *Code national du bâtiment*[17].

---

16 Pièce P-16, pages 13 à 15.

17 Voir P-16, p. 10, 14 et 15 ainsi que le témoignage de monsieur Marc Asselin, expert.

2026 QCCQ 1390 (CanLII)

[86] Les reproches de monsieur Gauthier sur les jeux d'angles dans les photos ne sont que des hypothèses et spéculations. Le travail fait par la partie demanderesse satisfait le fardeau de preuve prépondérant pour établir la déflexion de cette poutre. D'ailleurs, il aurait pu faire ses propres mesures à l'occasion de ses visites. Il ne l'a pas fait.

[87] Tant monsieur Asselin et que monsieur Thibodeau a témoigné de la manière dont les mesures ont été prises pour établir la portée de cette poutre c'est-à-dire, simplement calculer la distance entre les deux murs. Vu leur expérience professionnelle respective, le Tribunal considère qu'il peut retenir la méthode et l'efficacité. Monsieur Gauthier n'a pas démontré d'erreurs dans la prise de mesure de la portée de cette poutre.

[88] Or, il ressort de ce calcul que la poutre installée par monsieur Gauthier n'a pas la résistance requise pour la charge de l'immeuble[18]. Monsieur Asselin mentionne « qu'elle n'est même pas proche de passer ».

[89] De plus lors de son témoignage, monsieur Asselin a également précisé qu'il fait d'autres calculs pour voir si du bois d'ingénierie ou des pièces de bois de 2X10 étaient suffisants. Ce n'est pas le cas. De fait, les photos semblent démontrer que monsieur Gauthier a utilisé des pièces de bois de 2X8 et du 2X4 pour sa poutre de plafond.

[90] Monsieur Gauthier n'a pas démontré de façon probante que cette poutre pouvait autrement être solidifiée. Le témoignage de monsieur Asselin est plutôt au contraire. Un ingénieur est plus crédible qu'un témoin ordinaire sur une telle question technique.

[91] De même, monsieur Asselin mentionne aussi que la structure ne montre pas de signes que l'affaissement pourrait avoir été causé par une surcharge de neige sur la toiture.

[92] En contre-interrogatoire, monsieur Asselin précise qu'il a fait un calcul de charge selon les normes pour un bâtiment résidentiel avec les valeurs qui en découlent. Monsieur Gauthier n'a démontré aucune erreur crédible qui viendrait miner la valeur probante du témoignage de l'expert.

[93] Avec beaucoup d'égard, monsieur Gauthier n'a pas établi avoir les compétences ou les connaissances pour remettre en cause l'usage du logiciel de calcul de charge, Forteweb par Weyerhaeuser, utilisé par l'ingénieur Asselin.

[94] De la même manière, les calculs de monsieur Asselin ne sont pas fondés sur les photos, mais sur ses mesures. Il affirme avoir été présent fin novembre, sans pouvoir en préciser la date. Toutefois, il demeure que les échanges de textos avec le locataire du sous-sol, vers le 22 novembre 2021, établissent qu'une telle visite était en planification.

---

[18] Pièce P-16, pages 13 à 16.

2026 QCCQ 1390 (CanLII)

[95] Or, il demeure que la pièce P-19, qui reprend la liste des photos P-17, fait ressortir que des photos ont bel et bien été prises par monsieur Thibodeau le 25 novembre 2021 (les photos 4, 8, 9 et 33) qui sont au cœur du rapport P-16. Il est hautement spéculatif de la part de monsieur Gauthier de soutenir que les dates des fichiers des photos auraient été manipulées par la partie demanderesse. Ce n'est que pure hypothèse qui est contredite, de plus, par les autres informations collatérales.

[96] D'ailleurs, monsieur Gauthier avait présenté une telle allégation à l'endroit de certaines photos de madame Gingras prises en rafales (P-4, p. 5). À l'audience, le Tribunal a pu consulter lesdites photos sur le téléphone de madame Gingras et les dates correspondaient bien aux jours mentionnés lors des visites avec monsieur Gauthier.

[97] Il est vrai que madame Gingras a commis une erreur dans la préparation de sa pièce P-4 sur une des photos de prises de mesure (p. 7 sur 24), qu'elle attribue erronément comme ayant été prise en mai 2021 alors que celles-ci ont plutôt été prises le 25 novembre 2021 par monsieur Thibodeau. De l'avis du Tribunal, l'erreur est bénigne et n'a pas la connotation sombre que veut lui donner monsieur Gauthier.

[98] Ainsi donc, le Tribunal conclut que la partie demanderesse a démontré que le retrait partiel d'un mur porteur et son remplacement par la poutre de plafond n'ont pas été faits selon les règles de l'art. En effet, cette dernière n'avait pas une résistance suffisante pour la charge requise.

[99] Comme le souligne monsieur Asselin, le remplacement de la poutre devenait ainsi nécessaire pour éviter que cette déflexion empire et s'assurer que l'immeuble soit adéquatement soutenu. Il s'agit donc d'un problème grave.

[100] Mentionnons également que la partie demanderesse considère qu'il s'agit d'un problème important. À l'audience, monsieur Limane mentionne que s'il avait su qu'une poutre maîtresse avait été remplacée en partie par une personne non professionnelle, il n'aurait pas acheté l'immeuble.

Le vice est-il caché ?

[101] Un vice « caché » s'oppose à un vice apparent.

[102] Un vice peut se qualifier de « caché » s'il ne pouvait être découvert par un acheteur agissant de manière raisonnablement prudente et diligente. Il doit s'apprécier « selon une norme objective, c'est-à-dire en évaluant l'examen fait par l'acheteur en fonction de celui qu'aurait fait un acheteur prudent et diligent de même compétence »[19].

[103] La partie demanderesse a démontré que le vice est caché. Au moment de la vente qui remonte à 2010, il n'y avait pas de signe apparent de la flexion du plancher.

---

19 *Marcoux* c. *Picard*, 2008 QCCA 259.

L'obligation de la partie demanderesse ne va pas jusqu'à faire un démontage ou percer des trous pour connaître la situation en arrière d'un revêtement, sauf circonstances particulières qui ne sont pas présentes ici. La visite avec un expert n'est pas non plus un prérequis en toutes circonstances.

2026 QCCQ 1390 (CanLII)

Le vice est-il antérieur à la vente ?

[104] La preuve démontre que le retrait du mur porteur dans l'appartement du sous-sol et l'insuffisance du soutien apporté par la poutre sont les causes de l'affaissement du plancher. Ces gestes ont été posés par monsieur Gauthier.

[105] Dans les circonstances, le Tribunal conclut que le vice est antérieur à la vente, bien qu'il se soit manifesté après celle-ci.

Le vice est-il inconnu des acheteurs ?

[106] Il appartient au vendeur de démontrer que le vice aurait été connu des acheteurs au moment de la vente[20]. Il n'y a pas de preuve en ce sens.

[107] Plus encore, monsieur Gauthier a omis de mentionner dans la *déclaration du vendeur* qu'il avait retiré un mur porteur. Cette information aurait dû être mentionnée.

[108] Le Tribunal conclut donc que le vice était inconnu des acheteurs.

La conclusion sur le vice caché

[109] En somme, le Tribunal conclut que les vendeurs ont démontré que l'immeuble vendu par monsieur Gauthier était affecté d'un vice caché. Le Tribunal doit donc maintenant déterminer les dommages auxquels ont droit les vendeurs.

Les dommages

[110] La partie demanderesse réclame le remboursement des frais d'installation de la poutre à titre de dommages.

[111] Un rappel des principes s'impose. L'indemnisation d'un vice caché vise à rétablir un certain équilibre contractuel à la transaction intervenue. Le Tribunal intervient dans un rapport contractuel pour modifier, à la baisse, le prix d'achat dans le cas d'un vice caché. Pour le guider, le législateur lui demande de tenir compte « de toutes les circonstances appropriées » (art. 1604 (3) C.c.Q.) afin de déterminer le prix que l'acheteur aurait donné s'il avait connu les vices cachés (art. 1726 C.c.Q.).

[112] Que peut-on retenir ici ?

---

[20] *Landry* c. *Mogé*, 2023 QCCQ 11593, par. 24.

2026 QCCQ 1390 (CanLII)

[113] Dans un premier temps, le Tribunal retient que les travaux de remplacement de la poutre n'entraînent aucune plus-value à l'immeuble. Il ne s'agit pas d'une composante qu'un propriétaire peut s'attendre à remplacer ou qui peut avoir une durée de vie limitée.

[114] Monsieur Gauthier n'a pas démontré que les travaux auraient pu être réalisés à moindres coûts par un entrepreneur qualifié. Il n'y avait aucune obligation légale contraignante qui force une partie à obtenir plusieurs soumissions. Monsieur Thibodeau avait déjà la confiance de la partie demanderesse dans un contexte où cette dernière devait trouver un entrepreneur alors même que la COVID-19 sévit au Québec.

[115] Le même commentaire peut être fait sur le temps consacré au remplacement de la poutre.

[116] De la même manière, la preuve démontre que le recours à une poutre d'acier était approprié en comparaison avec une poutre de bois. Dans ce dernier cas, l'usage d'une telle poutre aurait eu un trop grand impact sur le dégagement disponible.

[117] Le Tribunal ne peut également tenir compte que monsieur Gauthier aurait pu faire certains travaux non spécialisés pour diminuer les coûts de remise en état. En effet, simplement dit, le climat entre les parties ne le permettait simplement pas.

[118] Par ailleurs, il demeure que la facture de monsieur Thibodeau comporte un calcul où des frais d'administration de 12% sont appliqués sur les profits[21]. Il y a, ici, une forme de double emploi selon le Tribunal. L'erreur demeure somme toute très relative (446.25$) sur la valeur du contrat (11 500$ avant les taxes) et ne justifie pas qu'elle soit qualifiée d'une « fraude/arnaque ».

[119] Également, en tant que propriétaire d'un immeuble locatif, la partie demanderesse pouvait déduire les frais engagés pour la réalisation de travaux de réparation.

[120] Dans les circonstances et sur la base de sa discrétion judiciaire, le Tribunal retranchera 25% de la valeur des travaux.

[121] Monsieur Gauthier est donc condamné à payer à la partie demanderesse la somme de 9 916.60 $ en ajustement du prix de vente. L'intérêt sera calculé à partir du dépôt de la demande.

[122] Par ailleurs, le Tribunal considère que les circonstances du présent dossier ne se prêtent pas à l'attribution d'une indemnité additionnelle, en plus des intérêts légaux. En effet, l'ajout de l'indemnité additionnelle à l'indemnisation aurait pour conséquence d'alourdir indûment à la condamnation, considérant le délai écoulé entre les faits, le dépôt de la demande (2022) et le moment de son audition (2025). L'intérêt légal représente une indemnité adéquate pour la partie demanderesse[22].

---

21 M-74.

22 *St-Hilaire* c. *Roulottes Chaudières*, 2025 QCCQ 3399, par. 34 et 35.

2026 QCCQ 1390 (CanLII)

ANALYSE - LA DEMANDE RENCONVENTIONNELLE

[123] Dans le cadre d'une action en responsabilité civile, le demandeur doit prouver par une preuve prépondérante l'existence d'une faute, d'un dommage qui en résulte et une causalité entre cette faute et les dommages[23].

[124] Monsieur Gauthier réclame 15 000 $ à la partie demanderesse. Ses reproches sont nombreux dont entre autres : abus de procédures, abus d'une personne âgée, demande d'un paiement fondé sur une soumission bidon par l'entrepreneur, troubles de jouissance découlant des procédures.

[125] Or, fondamentalement, la partie demanderesse a soulevé un problème réel : la poutre de plafond n'avait pas une résistance suffisante. Il s'agit d'un fait incontestable qui découle d'un calcul de charge par un ingénieur.

[126] Les allégations de monsieur Gauthier contre la partie demanderesse, monsieur Thibodeau et l'ingénieur Asselin doivent être vues à travers cette réalité niée par la partie défenderesse.

[127] Vu la conclusion du Tribunal sur la demande principale, il n'y a pas eu abus de procédure ici.

[128] Il n'y a pas plus un « abus d'une personne âgée » par la partie demanderesse. Comme le démontre la trame factuelle du dossier, il y a eu un effort important de la part de monsieur Limane et madame Gingras de satisfaire les demandes de monsieur Gauthier.

[129] Par ailleurs, il est compréhensible, selon le Tribunal, que la partie demanderesse coupe les ponts avec monsieur Gauthier après les opportunités données. Le ton, la nature des communications, les accusations portées et les exigences déraisonnables (ex : la non-implication de l'entrepreneur Thibodeau) de ce dernier ont rendu la suite des communications impossibles tout comme sa présence lors des travaux.

[130] De fait, le Tribunal constate que monsieur Gauthier semble reprocher à la partie demanderesse de ne pas l'avoir convaincu du bien-fondé de ses prétentions par une « preuve béton » avant même la tenue du procès.

[131] Un entrepreneur d'expérience comme monsieur Thibodeau pouvait donner une opinion sur un manque de portance de la poutre sur la base des informations connues au printemps et émettre une soumission.

[132] La partie demanderesse n'avait pas à recourir dès ce moment à un processus formel d'expertise dans une situation où la partie demanderesse peut encore espérer résoudre hors Cour une affaire. De leur point de vue, il y avait un affaissement visible à

---

[23] Art. 1457 C.c.Q.

l'œil dans l'appartement 37A, ce qui se constatait par une déflexion de la poutre de plafond au sous-sol.

[133] Monsieur Gauthier était libre de rejeter cette opinion, mais sa prise de position aura des conséquences entre eux.

[134] Le Tribunal ressort de l'audience avec l'impression que monsieur Gauthier demandait qu'il soit démontré, hors de tout doute, qu'il y avait un vice caché avant même le dépôt des procédures.

[135] Il en est de même de ses commentaires et spéculations face à la preuve à l'audience, où monsieur Gauthier semble à nouveau exiger la preuve hors de toute.

[136] Lorsque le dossier s'est judiciarisé, la partie demanderesse a démontré que le problème était réel et a rencontré son fardeau de preuve. La nouvelle poutre était nécessaire et représentait une option raisonnable.

[137] Le fait que monsieur Thibodeau a déjà fait des projets avec la partie demanderesse ne disqualifie pas la valeur probante de son opinion. Le Tribunal n'a rien constaté chez lui qui permet d'affirmer que celui-ci est en conflit d'intérêts. La partie demanderesse est un client très occasionnel et il n'y a aucun lien de dépendance économique.

[138] Si le Tribunal peut comprendre que monsieur Gauthier ait été lourdement affecté par la *Mise en demeure* de la partie demanderesse, cette demande n'était pas pour autant un geste fautif.

[139] La demande reconventionnelle sera donc rejetée.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[140] **ACCUEILLE** en partie la demande;

[141] **CONDAMNE** la partie défenderesse, monsieur Marcel Gauthier, à payer à la partie demanderesse la somme de 9 916.60 $ avec intérêt légal à compter du 25 août 2022, date de dépôt de la demande;

[142] **REJETTE** la demande reconventionnelle;

[143] **AVEC FRAIS** de justice de 217 $.

FRANÇOIS LEBEL, J.C.Q.

2026 QCCQ 1390 (CanLII)