

## Aspects juridiques

### LES INSPECTIONS PRÉ-ACHAT

Par Me Dominique Vézina  
Donati Maisonneuve, s.e.n.c.r.l.

Un acheteur s'apprête à investir une partie de ses économies dans une propriété. Il est en droit de se questionner sur la nécessité ou non de retenir les services d'un inspecteur en préachat et d'utiliser ses services avant de finaliser la transaction immobilière.

Dans le cas d'une maison neuve, l'acheteur sera peut-être moins porté à considérer ce genre de service mais devrait tout de même s'enquérir des garanties applicables liées à son achat avant de prendre sa décision. Dans le cas d'une maison construite depuis déjà quelques années, l'acheteur, quoique légalement non obligé de faire inspecter l'édifice par un professionnel du bâtiment, devrait le faire pour éviter des mauvaises surprises.

En effet, après achat, l'acheteur n'a pas de recours valide face aux problèmes apparents que lui ou un expert auraient pu noter. L'inspecteur en préachat, avec son œil de professionnel, pourra identifier ces problèmes apparents et guider l'acheteur dans l'analyse de l'importance du problème noté et ses conséquences. L'acheteur ayant prévu cette inspection comme condition essentielle à la conclusion du contrat de vente pourra même, selon le libellé de la clause, refuser de finaliser la transaction. Dans un tel cas, il est à prévoir que le vendeur voudra lire et prendre connaissance du rapport d'inspection. À moins de clause spécifique, il n'y a pas d'obligation pour l'acheteur de remettre une copie de ce rapport. Reste cependant qu'il doit justifier le refus de conclure la transaction.

En bref, l'inspection préachat est une vérification importante qui vise à protéger l'investissement envisagé par l'acheteur.

L'inspecteur en préachat conclut un contrat de services avec l'acheteur, lequel contrat de services est régi par les articles 2098 et suivants du Code civil du Québec.

Tant l'acheteur que l'inspecteur doivent être attentifs à la portée du mandat conclu.

Idéalement, les termes de l'entente, incluant les limitations, devraient être communiqués ou discutés avant que l'inspecteur soit sur les lieux mêmes de la maison à inspecter. Il faut éviter de placer l'acheteur dans une situation où il n'a d'autre choix que d'aller de l'avant avec le mandat.

AINSI, quelques conseils de prudence s'imposent :

- a. Bien définir la portée du mandat de pré-inspection avant que l'acheteur donne son accord ; l'inspecteur en préachat pourrait même faire signer par l'acheteur un document attestant que ce dernier comprend la portée du mandat et ses exclusions ;
- b. L'acheteur devrait obtenir le rapport écrit de l'inspecteur en préachat avant que le délai de la contre-offre ne soit expiré pour pouvoir le lire et poser les questions qui s'imposent à l'inspecteur en préachat ;
- c. L'acheteur doit s'attarder à la façon dont le rapport par l'inspecteur en préachat est rédigé, incluant les détails et précisions et il doit porter une attention particulière aux expressions utilisées ainsi qu'au temps des verbes :

## Aspects juridiques

Exemples :

- « il est nécessaire de... » ;
- « il est essentiel de... » ;
- « l'acheteur devrait... » versus « l'acheteur doit... » ;
- « il est recommandé... ».

L'acheteur devrait être à l'affût des termes « clichés » :

Exemples :

- « en général, la maison est en bon état » ;
- « problème mineur » ;
- « problème majeur ».

L'acheteur doit s'interroger sur l'objectif visé par le texte de l'inspecteur. Donne-t-il le feu vert à l'acheteur ? Allume-t-il une lumière rouge ? L'acheteur est-il alerté ? L'inspecteur suggère-t-il un examen plus détaillé par un expert ? L'acheteur va-t-il y donner suite ? L'inspecteur recommande-t-il un examen particulier ? Suggère-t-il d'approfondir un aspect pour conclure ?

Dans tous les cas, l'acheteur devrait alors prendre le temps de discuter avec l'inspecteur en préachat pour bien saisir la nature des commentaires émis.

Certes, les délais sur les offres d'achat et les contraintes liées aux disponibilités de l'inspecteur risquent d'être une source de stress. L'acheteur a peu de temps pour tout faire pour rencontrer les conditions de l'offre. Rien n'empêche cependant l'acheteur de demander une extension de délai au vendeur. Une décision éclairée vaut mieux qu'une décision précipitée...

Malgré toutes les mises en garde et les conseils de prudence, il se peut que la propriété achetée comporte des vices, lesquels vices peuvent être assez sérieux pour entraîner une poursuite judiciaire.

Les tribunaux se penchent régulièrement sur la question des inspections préachat dans le cadre de poursuites par un acheteur d'un immeuble contre son vendeur.

Lorsque l'acheteur constate des problèmes liés à l'immeuble qu'il vient d'acquérir, il bénéficie de la garantie de qualité (voir article 1726 du *Code civil du Québec* et suivants). Ceci signifie que le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien vendu est exempt de vices cachés qui le rendent impropres à l'usage auquel il est destiné ou qui diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté ou n'aurait pas donné un si haut prix s'il les avait connus. L'argument du vendeur pour se défendre est alors de plaider que le vice était apparent (et non pas caché) et que la garantie de qualité ne trouve pas application.

Le débat lié au concept de « vice caché » ou de « vice apparent » et la qualification du type de vice a fait l'objet de nombreux jugements. C'est en effet au tribunal de se prononcer sur la nature du vice.

Comme il est fort difficile de prévoir quelle conclusion sera tirée par la Cour, on observe régulièrement que l'acheteur intente également un recours contre l'inspecteur en préachat, lequel par la définition même de son mandat, doit inspecter visuellement le bâtiment et noter les vices apparents.

C'est à l'acheteur de prouver la faute de l'inspecteur en préachat. On dira qu'il a le « fardeau de la preuve ». L'inspecteur en préachat est tenu à une obligation de moyen. Ceci signifie qu'il doit agir avec prudence et diligence en employant des moyens raisonnables, mais qu'il ne peut garantir le résultat. L'acheteur devra donc établir que cette obligation n'a pas été satisfaite pour avoir gain de cause.

## Aspects juridiques

Les faits particuliers et les types de problèmes sont propres à chaque dossier et doivent être analysés attentivement pour conclure. Il n'y a donc pas de règle générale qui puisse être tirée.

### **Vous voulez trouver LE jugement qui vous aidera ?**

Sites à consulter :

- [www.jugements.qc.ca](http://www.jugements.qc.ca)
- [www.canlii.org](http://www.canlii.org)
- Utiliser des mots-clés comme : inspecteur, inspection, inspection préachat, obligations, vice caché, vice apparent, garantie du vendeur, garantie de qualité, garantie pour vices cachés, etc.

### **Vous voulez lire un peu plus sur ce sujet ?**

Textes (2) de Me Mélanie Hébert dans Développements récents en droit de l'immobilier, Services de la formation permanente du Barreau du Québec, en 2002 et en 2007 :

- L'inspecteur pré-achat : sa responsabilité professionnelle a-t-elle des limites ?
- Retour sur la responsabilité de l'inspecteur pré-achat : les développements récents.

Disponibles chez :

- Éditions Yvon Blais  
C.P. 180  
Cowansville Québec Canada J2K 3H6  
Téléphone : 1 800 363-3047, option 1  
Télécopieur : 450 263-9256 et par courriel au  
[editionsyvonblais.commandes@thomson.com](mailto:editionsyvonblais.commandes@thomson.com)
- Par commande internet au [www.editionsyvonblais.com](http://www.editionsyvonblais.com)

Denys-Claude Lamontagne, Droit de la vente, Cowansville, éditions Yvon Blais, 1995. (Version 2005 (3e édition) disponible sur internet).

Disponible chez :

- Wilson et Lafleur Ltée  
40, rue Notre-Dame Est  
Montréal Québec H2Y 1B9  
Téléphone : 514 875-6326 ou sans frais au 1 800 363-2327  
Télécopieur : 514 875-8356 et par courriel au [librairie@wilsonlafleur.com](mailto:librairie@wilsonlafleur.com)
- Par commande internet au [www.wilsonlafleur.com](http://www.wilsonlafleur.com)

ou



## Aspects juridiques

- Editions Yvon Blais  
C.P. 180  
Cowansville Québec Canada J2K 3H6

Téléphone : 1 800 363-3047, option 1

- Télécopieur : 450 263-9256 et par courriel au [editionsyvonblais.commandes@thomson.com](mailto:editionsyvonblais.commandes@thomson.com)
- Par commande internet au [www.editionsyvonblais.com](http://www.editionsyvonblais.com)

Jeffrey Edwards, La garantie de qualité du vendeur en droit québécois, Montréal, éditions Wilson & Lafleur, 1998.

Disponible chez:

- Wilson et Lafleur Ltée  
40, rue Notre-Dame Est  
Montréal Québec H2Y 1B9  
Téléphone : 514 875-6326 ou sans frais au 1 800 363-2327  
Télécopieur : 514 875-8356 et par courriel au [librairie@wilsonlafleur.com](mailto:librairie@wilsonlafleur.com)
- Par commande internet au [www.wilsonlafleur.com](http://www.wilsonlafleur.com)