

Les détails sur le vis-caché

1) Introduction

Après l'acquisition de votre propriété, vous découvrez des problèmes importants dans les fondations, dans la charpente ou encore dans la toiture: pouvez-vous tenter une poursuite contre votre vendeur ou encore contre son vendeur à lui?

La garantie de qualité, aussi appelée la garantie contre les vices cachés, s'impose au vendeur, même s'il ignore les vices. C'est dire que la garantie de qualité prévue par la loi s'impose de façon objective, que le vendeur soit ou non de bonne foi en rapport aux vices découverts.

L'idée qui soutient la loi est la suivante : l'acheteur a le droit de s'attendre à ce que ses attentes raisonnables quant à l'état de l'immeuble soient protégées. L'acheteur aura le fardeau de la preuve du vice et des conditions d'existence de la garantie de qualité. L'acheteur doit démontrer l'absence de qualité raisonnablement attendue pour que le vendeur en soit tenu responsable.

Cependant, il est possible pour le vendeur d'exclure ou de limiter sa responsabilité par le contrat de vente.

Le texte juridique de base de cette responsabilité est l'article 1726 du *Code civil du Québec* qui se lit comme suit: " 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 l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné un 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 ".

Examinons ensuite de plus près les conditions requises pour donner ouverture au recours basé sur la garantie de qualité.

2) Conditions de la garantie de qualité

a) L'existence d'un vice

Un vice est défini comme une défectuosité ou un problème qui rend l'immeuble impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminue son utilité. En général, le vice est une malfaçon ou une construction en violation des règles de l'art. Cependant, un vice peut exister même lorsque les règles de l'art ont été suivies, mais l'immeuble ne peut servir à l'usage auquel il est destiné ou encore son utilité est compromise. L'utilité est ici comprise au sens large et peut inclure une perte ou diminution de la valeur de l'immeuble.

L'appréciation d'un vice se fait en fonction de l'usage normal de l'immeuble selon un test objectif, c'est-à-dire pour un acheteur raisonnable.

Notons que la vétusté, soit l'usure normale, de l'immeuble ne constitue pas un vice. En effet, tout bien jouit d'une durée déterminée. La garantie ne couvre pas l'usure normale lorsque l'acheteur devait s'attendre à la détérioration survenue.

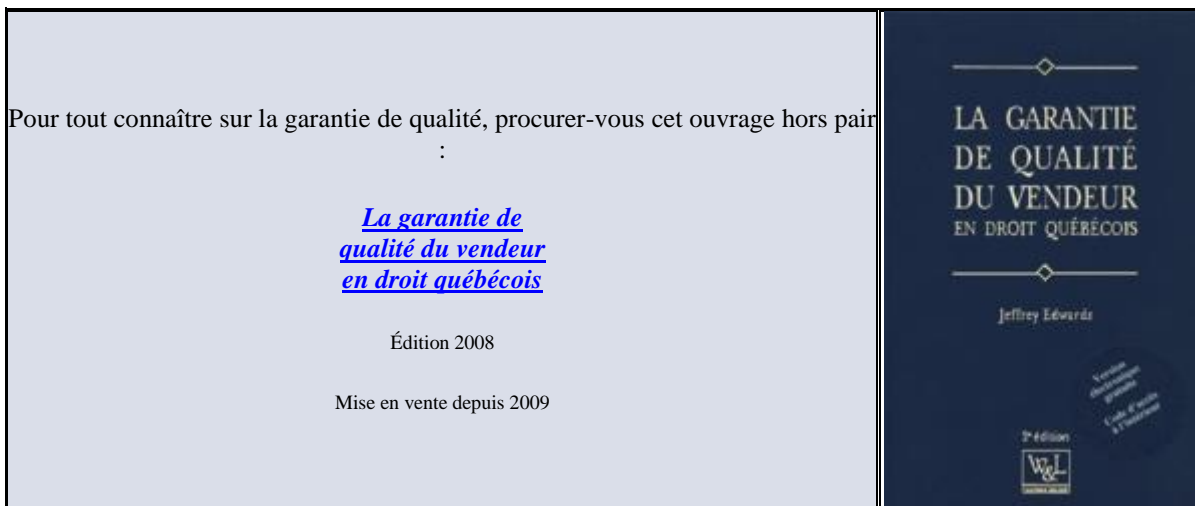
Les détails sur le vis-caché

b) Le vice doit être grave

Il y a deux niveaux de gravité reconnus. Le vice doit être suffisamment sérieux pour que si l'acheteur l'avait connu, il n'aurait pas acheté l'immeuble ou encore, s'il l'avait connu, il ne l'aurait acheté qu'à un moindre prix. En d'autres mots, les conséquences des vices ne doivent pas s'avérer insignifiantes.

c) Le vice doit être inconnu de l'acheteur au moment de la vente

Il est essentiel que l'acheteur n'ait pas eu connaissance du vice avant la vente. Il appartiendra au vendeur de prouver qu'il avait dénoncé le vice lors de la vente à l'acheteur ou que l'acheteur en avait par ailleurs connaissance. Notons que la dénonciation incomplète ou erronée du vice n'emporte pas connaissance du vice par l'acheteur.



d) Le vice doit être non apparent

Le vice ne doit pas avoir été apparent, notamment visible, au moment de la vente. Un vice apparent est celui qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert selon l'article 1726 du *Code civil du Québec*. Règle générale, il n'est donc pas nécessaire de recourir à un expert lors de l'examen pré-achat de la propriété.

Le caractère non apparent du vice s'apprécie de façon objective, c'est dire que les tribunaux évaluent si un acheteur ordinaire aurait pu déceler le vice. Certains facteurs subjectifs peuvent cependant être pris en compte lors de l'évaluation du caractère caché du vice, par exemple, la compétence technique de l'acheteur. Si l'acheteur est un professionnel dans le domaine technique, soit un entrepreneur en construction, architecte ou ingénieur en bâtiment, il est tenu de procéder à un examen plus approfondi. De plus, lorsque l'immeuble a une vocation commerciale ou industrielle, l'acheteur se doit de procéder à un examen plus poussé. Un faible prix peut aussi être un facteur qui oblige l'acheteur à être plus diligent. Toutefois, l'acheteur n'a pas à prendre des mesures exceptionnelles pour découvrir les vices, par exemple, ouvrir les murs ou creuser le sol, à moins d'un indice révélateur d'un vice. En effet, si l'acheteur constate des indices d'un problème probable, il doit pousser plus en profondeur son examen.

Les détails sur le vis-caché

Il a été reconnu par les tribunaux québécois que la présence d'un expert est nécessaire dans certains cas pour que l'acheteur soit jugé prudent et diligent. Il s'agit notamment du cas de la présence d'indices de vices potentiels, ce qui peut inclure l'âge très avancé d'un immeuble. Tout dépend d'une appréciation globale des circonstances et le caractère raisonnable ou non de l'examen fait par l'acheteur.

Il a aussi été décidé que des représentations trompeuses ou déclarations erronées du vendeur pouvaient conduire les tribunaux à juger caché un vice qui aurait été autrement apparent.

e) Le vice doit être antérieur à la vente

Il revient à l'acheteur de prouver que le vice était antérieur à la vente. Le vice peut n'avoir existé qu'en germe, c'est-à-dire que les effets du vice peuvent se manifester après la vente pourvu que la cause soit antérieure à la vente. Cette condition permet d'éviter qu'un vendeur soit tenu responsable d'un mauvais usage par l'acheteur.

L'acheteur peut toutefois bénéficier d'une présomption de fait notamment s'il dénonce le vice tôt après la délivrance ou s'il prouve que le vice s'est manifesté peu après. Si le vendeur prétend plutôt que le vice est dû à un mauvais usage par l'acheteur, ce sera au vendeur de le démontrer.

3) Les recours de l'acheteur

En temps normal, l'acheteur poursuit directement son vendeur et ce vendeur pourra poursuivre également son propre vendeur et ainsi de suite. L'acheteur pourra aussi poursuivre directement les vendeurs intermédiaires pour autant que le vice existait lors de la vente concernée.

L'acheteur bénéficie des recours généraux, comme la demande d'annulation ou la demande de diminution du prix de vente. Pour l'annulation de la vente, le vendeur est tenu de rembourser le prix de vente et l'acheteur de lui remettre l'immeuble. Pour la diminution du prix, celle-ci est généralement considérée comme le montant correspondant au coût des travaux correctifs pour réparer le vice. L'acheteur pourrait aussi demander, dans les cas qui le permettent, l'exécution en nature, soit la réparation du vice. Le choix du recours appartient exclusivement à l'acheteur. Ces recours sont valables indépendamment de la connaissance ou non du vice par le vendeur.

À noter que d'autres recours peuvent être ouverts à l'acheteur, par exemple s'il établit que le vendeur l'a sciemment trompé. De plus, notons que l'acheteur qui achète d'un vendeur-entrepreneur a toute une série d'autres protections et recours.

4) La possibilité de réclamer des dommages-intérêts

Si le vendeur connaissait le vice ou ne pouvait l'ignorer, l'acheteur peut lui réclamer des dommages-intérêts.

Afin d'obtenir des dommages-intérêts du vendeur, l'acheteur doit établir que le vice était connu du vendeur au moment de la vente. Pour ce qui est du vendeur professionnel, soit le vendeur-entrepreneur ou le promoteur immobilier, la loi facilite la tâche de l'acheteur en établissant une

Les détails sur le vis-caché

présomption juridique de connaissance.

Le vendeur qui omet de dénoncer le vice connu au moment de la vente est donc tenu de payer des dommages-intérêts à l'acheteur. En effet, le vendeur ayant connaissance du vice caché au moment de la vente est obligé de dénoncer l'existence de celui-ci à l'acheteur. En omettant de le faire, la loi le tient responsable de l'entier préjudice causé par le vice à l'acheteur.

5) La dénonciation dans un délai raisonnable

Selon l'article 1739 du *Code civil du Québec*, " l'acheteur qui constate que le bien est atteint d'un vice doit, par écrit, le dénoncer au vendeur dans un délai raisonnable depuis sa découverte ".

Il s'ensuit que l'acheteur est tenu de dénoncer par écrit au vendeur le vice dans un délai raisonnable de sa découverte.

Notons toutefois que l'acheteur doit aussi mettre en demeure le vendeur avant d'effectuer les réparations. L'acheteur peut fusionner dans un même document écrit la dénonciation au vendeur de l'existence d'un vice et la mise en demeure d'y remédier. La dénonciation permet ainsi au vendeur de vérifier les prétentions de l'acheteur par un expert et de procéder à la réparation du vice s'il le désire, peut-être à un moindre coût. Notons qu'il y a des régimes d'exception distincts pour la dénonciation et la mise en demeure.

Le point de départ du délai raisonnable de dénonciation est la découverte du vice.

Si l'acheteur ne dénonce pas les vices au vendeur dans un délai raisonnable ou qu'il omet de mettre le vendeur en demeure de procéder aux réparations avant que celles-ci ne soient effectuées, son action pourra être rejetée.

L'appréciation du caractère raisonnable du délai écoulé est laissée à la discrétion du tribunal selon les circonstances propres à chaque espèce. En général, en matière d'immeuble, la jurisprudence considère qu'au-delà d'un délai de six (6) mois, l'action peut être rejetée puisque la dénonciation n'a pas été faite dans un délai raisonnable. Certains motifs peuvent opérer une extension du délai.

Le vendeur ne pourrait toutefois reprocher à l'acheteur de l'avoir avisé dans un délai tardif s'il connaissait ou " ne pouvait ignorer " les vices. Le vendeur qui ne pouvait ignorer les vices est le vendeur professionnel. Le vendeur professionnel a toutefois toujours droit à cet avis, mais il ne peut se plaindre de sa tardiveté.

6) Les exclusions ou ajouts de garantie

L'acte de vente peut comporter une clause qui prévoit l'exclusion de la garantie de qualité. Le vendeur peut également réduire la garantie de qualité, par exemple, lorsque le vendeur garantit certains vices particuliers seulement. Des clauses d'exclusion sont toutefois soumises à une interprétation restrictive en faveur de l'acheteur.

À l'opposé, le vendeur peut augmenter, dans le contrat, la garantie de qualité au bénéfice de l'acheteur. Il peut, par exemple, se porter garant de tous les vices, qu'ils soient apparents ou non.

Les détails sur le vis-caché

7) Conclusion

Il sera donc possible de poursuivre le vendeur à la condition de prouver qu'il s'agit d'un vice caché, soit un vice grave, inconnu de l'acheteur au moment de la vente, antérieur à la vente et enfin non apparent lors de la vente. L'objectif de la loi est de protéger les attentes raisonnables de l'acheteur quant aux traits principaux de qualité de l'immeuble. Cependant, dès la découverte, le vendeur est dans ses droits de savoir si l'acheteur a l'intention de le poursuivre et si les attentes de l'acheteur ne sont pas satisfaites. Il faudra donc agir diligemment!

Autres références :

Pour en connaître plus sur la [Responsabilité du vendeur et du fabricant](#), consultez l'article de Me Jeffrey Edwards.

Modèle de [Mise en demeure pour vices cachés](#)

Dernière mise à jour au 15 octobre 2010

Avis : L'information présentée ci-dessus est de nature générale et est mise à votre disposition sans garantie aucune notamment au niveau de son exactitude ou de sa caducité. Cette information ne doit pas être interprétée comme constituant un ou des conseils ou avis juridiques. Si vous avez besoin de conseils juridiques particuliers, veuillez consulter un avocat ou un notaire.

© Copyright 2003- 2011 , Me Jeffrey Edwards, Tous droits réservés

Les détails sur le vis-caché



Votre testament

Votre mandat d'inaptitude

Vos directives funéraires

Achetez-les maintenant

Les 3 pour 47,50\$
une personne

Le couple 74,95\$

[Page d'accueil du Réseau juridique du Québec](#) | [English](#)

[La Boutique juridique](#)

Centre de renseignements juridiques

[Particuliers](#) | [Affaires](#) | [Juristes](#) | [FAQ juridiques](#) | [Liens](#) | [Humour](#)

Rechercher

[Avocat ou cabinet](#) | [Notaire](#) | [Huissier](#)

[Nous joindre](#) | [À propos](#) | [Politiques d'affaires](#) | [Partenaires](#)
[Avertissement](#)

Copyright © 1997-111 , Jurismedia inc., Tous droits réservés