

Les vices cachés en matière immobilière

Les principes de base et les pièges à éviter

Une présentation de **Me Bryan-Éric Lane**
Avocat chez LANE, avocats et conseillers d'affaires inc.



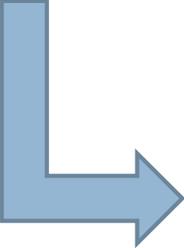
Formation donnée aux avocats du
Barreau de Laval, le 5 mai 2016

Avocats et conseillers d'affaires inc.

La garantie légale de qualité : les règles générales

1726. *Le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés qui le rendent impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix, s'il les avait connus.*

Il n'est, cependant, pas tenu de garantir le vice caché connu de l'acheteur ni le vice apparent; est apparent le vice qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert.



Arrêt clé : ABB inc. c. Domtar inc., EYB 2007-126361 (C.S.C.)

La notion de vice caché couvert par la garantie légale (par. 50) :

« Il doit être caché, suffisamment grave, existant au moment de la vente et inconnu de l'acheteur »

Au sujet de la probabilité de dommages (par. 88) :

« [...] il n'est pas nécessaire que la maison soit inondée en raison de la fissure pour qu'il y ait vice caché; il suffit que la fissure soit présente et qu'il soit probable qu'elle entraîne des dommages importants. »

La garantie légale de qualité s'applique peu importe la connaissance du vendeur

Roy c. Proulx, 2015 QCCS 71 (C.S.) :

- *Le juge Dumais souligne que la connaissance par le vendeur de l'existence du vice n'est pas une condition de recevabilité du recours en vices cachés.*

La garantie légale de qualité : le vice *grave*

1726. [...] *exempts de vices cachés qui le rendent impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminuent tellement son utilité [...]*

Pour qu'il soit couvert par la garantie légale de qualité :

- Le vice doit entraîner un **déficit d'usage** (versus un *déficit juridique*).
- Nécessité que le vice soit **grave**.
- Un vice au sens général ne constitue pas toujours un vice au sens de la garantie de qualité de **l'article 1726 C.c.Q.** : une interprétation plus nuancée est requise : *Le vice constituera un vice couvert par l'article 1726 C.c.Q. dès qu'il entraînera une destruction totale ou partielle de l'usage auquel l'acheteur est en droit de s'attendre.*

(Jeffrey EDWARDS, La garantie légale de qualité : développements récents et difficultés découlant de l'application du recours direct aux vendeurs multiples, Cours de perfectionnement du Notariat, 2011, EYB2011CPN88).

Un vice ne constitue pas toujours un vice couvert par la garantie légale de qualité

Quelques exemples jurisprudentiels :

▪ **Beauregard c. Gauthier , EYB 2010-179249 (C.Q.) :**

*« 20 [...] **la seule présence de pyrite dans un matériau de remblai ne constitue pas en soi un vice caché, non plus que la seule présence d'un indice élevé de potentiel de gonflement. Selon l'article 1726 précité, la preuve d'un déficit d'usage est essentielle pour conclure à vices cachés, et les demandeurs devaient démontrer l'existence de désordres importants ou la probabilité de désordres importants dans l'avenir »***

▪ **Girard c. Larose, REJB 2000-17359 (C.S.)** - le mur de fondation n'est pas continu jusqu'à la dalle de béton qui constitue le plancher :

*« 33 **La non-conformité d'une construction avec les prescriptions du Code national du bâtiment ne saurait en soi être retenue comme constitutif de vice au sens de l'article 1726 C.c.Q. Le caractère essentiel du vice du Code civil est le déficit d'usage. [...].***

La preuve n'est pas convaincante que la jouissance paisible de l'immeuble est compromise. »

Voir également :

- *Fiducie Jimar c. Hélie*, 2014 QCCQ 1122, EYB 2014-233804 (C.Q.) (non-conformité au C.N.B.).
- *St-Gelais c. Desfossés*, REJB 1997-00924 (C.A.) (poutres soutenant la maison non conformes au C.N.B.).
- *Cervinka c. Vincent*, EYB 2005-98395 (C.Q.) (fissures causées par tassement différentiel dû à un sol argileux).

Un vice ne constitue pas toujours un vice couvert par la garantie légale de qualité

Quelques exemples jurisprudentiels (suite) :

- **Milot c. Chénier, REJB 1994-73748 (C.S.)** - appel en garantie contre le vendeur d'un terrain vacant dans le cadre d'un recours en lien avec des problèmes de fondation causés par des tassements excessifs entre les empattements des fondations causés par la nature du sol :

« 136 **La nature du sous-sol de l'immeuble en litige ne constitue pas un vice caché au sens de l'article 1522 C.c.B.C.**

137 *La vente d'un terrain dont le sous-sol n'est pas l'œuvre de l'homme ne peut faire l'objet d'une action en vices cachés et ne peut être assimilée à la vente d'un bien mobilier ou immobilier fabriqué de main d'homme.*

138 *Il n'existe pas de norme à laquelle on puisse faire référence pour conclure à un défaut caché de la nature du sous-sol. Des conditions particulières peuvent rendre les coûts de construction plus ou moins onéreux mais ces conditions ne peuvent être qualifiées de défaut puisqu'il n'est nullement établi que le sous-sol doit être composé d'une profondeur déterminée de terre végétale avant d'atteindre la couche portante. »*

- **À distinguer avec l'arrêt Grondin c. Cloutier, REJB 1999-13282 (C.A.) :**

« 29 *La construction d'un immeuble d'une manière non conforme quant à la profondeur des fondations par rapport à la nappe phréatique constitue un vice grave. »*

Précision : La présence d'ocre ferreuse ayant pour effet d'entraîner le colmatage des drains semble constituer, selon la jurisprudence des dernières années, un vice caché (voir notamment *Jean c. Lebel*, EYB 2014-238795 (C.S.))

Un vice ne constitue pas toujours un vice couvert par la garantie légale de qualité

Quelques exemples jurisprudentiels (suite) :

- **Lapierre c. Wickberg, 2016 QCCS 78, EYB 2016-260844 (C.S.)** : La présence d'un réservoir de mazout au moment d'une vente survenue avant l'entrée en vigueur du Règlement sur les matières dangereuses de 1997 **ne constitue pas un vice caché** couvert par la garantie légale contre ce vendeur :

« 30 [...] Au moment de la vente de l'immeuble en 1989, il n'existait aucune obligation en matière de contaminants souterrains. Or, la demande est uniquement fondée sur le fait que les défendeurs en arrière-arrière-garantie ont été propriétaires de l'immeuble et l'ont vendu en 1989, alors qu'il s'y trouvait un réservoir de mazout. »

Une telle situation ne peut constituer un vice caché selon la Cour d'appel.

- **Société en commandite A.C. enr. c. Wadieh, J.E. 97-1625, REJB 1997-02195 (C.A.)** : La vétusté (l'usure/le vieillissement normal) **ne constitue pas un vice caché** couvert par la garantie légale de qualité.

Voir notamment : **Iammateo c. Forget, 2010 QCCS 6385 (C.S.)** - réclamation pour un drain français non fonctionnel :

*« 64 Les Tribunaux sont unanimes à conclure que la **vétusté, l'usure normale, l'atteinte de la durée de vie utile** ne constituent **pas des vices cachés couverts par la garantie légale.** »*

65 Dans le cas sous étude, le Tribunal conclut que même si le drain français avait existé, eu égard à son âge, sa vétusté ou son non-fonctionnement n'auraient pas constitué un vice caché. »

Un vice ne constitue pas toujours un vice couvert par la garantie légale de qualité

Quelques exemples jurisprudentiels (suite) :

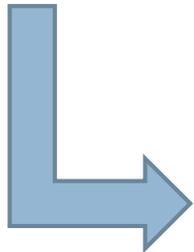
- ***Boucher c. Sénécal, AZ-50350201 (C.Q.) :***

« La construction d'une maison ancienne selon les standards de l'époque ne constitue pas un vice lorsque ces standards se trouvent haussés avec les années par l'arrivée de nouvelles techniques et de nouveaux matériaux plus performants » (par. 35).

- Voir également ***Paquet c. Belleau, AZ-00036131 (C.Q.)*** : En l'absence d'une preuve d'impossibilité de pouvoir servir à l'usage auquel la propriété était destinée, une problématique d'absence d'isolation pour un immeuble construit en 1953 ne constitue pas un vice caché considérant qu'aucune preuve ne démontre qu'au moment de la construction, les normes régissant alors le bâtiment n'avaient pas été respectées .
- Voir également ***Rioux c. Doré, AZ-01036371 (C.Q.)*** : Absence d'isolation dans un immeuble d'environ 50 ans/absence de conséquences sérieuses sur l'usage de l'immeuble.

Le déficit d'usage versus le déficit juridique : deux garanties distinctes

La seule non-conformité à l'égard **d'une limitation de droit public** (par exemple à l'égard de la réglementation municipale) ne constitue pas un vice couvert par la garantie légale de qualité prévue par **l'article 1726 C.c.Q.**, mais plutôt un élément couvert par la garantie du **droit de propriété**.



1725. *Le vendeur d'un immeuble se porte garant envers l'acheteur de toute violation aux limitations de droit public qui grèvent le bien et qui échappent au droit commun de la propriété.*

Le vendeur n'est pas tenu à cette garantie lorsqu'il a dénoncé ces limitations à l'acheteur lors de la vente, lorsqu'un acheteur prudent et diligent aurait pu les découvrir par la nature, la situation et l'utilisation des lieux ou lorsqu'elles ont fait l'objet d'une inscription au bureau de la publicité des droits.

Voir **Leblanc c. Chénier, 2012 QCCS 7180, EYB 2012-237203 (C.S.)** :

- *La non-conformité d'un logement dans un immeuble à logements entraînant l'obligation d'éliminer un des logements.*

Le déficit d'usage versus le déficit juridique : deux garanties distinctes (suite)

Vézina c. Lamoureux, 2014 QCCA 1462 (C.A.) : Recours en dommages visant à réclamer les montants encourus pour rendre l'immeuble conforme à la réglementation municipale pour un immeuble résidentiel abritant un logement secondaire non conforme/bi-génération.

- La clause selon laquelle l'acheteur déclare prendre l'immeuble dans l'état dans lequel il se trouve, déclarant l'avoir vu et examiné à sa satisfaction et avoir vérifié lui-même, auprès des autorités compétentes, que la destination qu'il entend donner à l'immeuble est conforme aux lois et règlements en vigueur ne dégage pas pour autant le vendeur de son obligation légale de garantie.



Exemples d'éléments couverts par la garantie édictée par l'article 1725 C.c.Q. :

- ✓ Les non-conformités aux normes de sécurité imposées par un règlement municipal;
- ✓ Les non-conformités à l'égard d'une loi d'ordre public, tel le *Code de plomberie*; et
- ✓ Une utilité diminuée en raison de la non-conformité à un règlement municipal.

Quelques pièges et astuces en matière de vices cachés



La distinction entre l'avis de dénonciation en vertu de l'article 1739 C.c.Q. et la mise en demeure en vertu de l'article 1594 ss. C.c.Q.

Deux étapes distinctes; deux finalités

- Quel est le délai pour dénoncer ?
- Quand faire une dénonciation additionnelle ?

La distinction entre l'avis de dénonciation et la mise en demeure

Deux finalités distinctes

- L'avis de dénonciation est une condition pour l'application de la garantie légale de qualité. L'arrêt ***Claude Joyal inc. c. CNH Canada Ltd. et al***, 2014 QCCA 588 (demande d'autorisation d'appel à la Cour suprême rejetée le 17 juillet 2014) décrit la finalité de l'avis de dénonciation comme suit :

« [27] La finalité de la dénonciation est ainsi décrite par le professeur Jobin :
167 – *Préavis. Droit du vendeur de remédier à son défaut* – [...] **La raison d'être de ce préavis est de permettre au vendeur de vérifier s'il s'agit bien d'un vice couvert par la garantie, de constater les dommages causés le cas échéant et, s'il y a lieu, d'effectuer la réparation ou le remplacement du bien à un coût inférieur à celui d'un tiers engagé par l'acheteur.** [...] »

- Cet arrêt distingue l'avis de dénonciation de la mise en demeure en précisant ce qui suit :

« [43] La mise en demeure fait donc plus qu'informer le vendeur et l'inviter à donner suite à sa garantie, le cas échéant; **elle l'enjoint de poser un geste.**

[44] Cependant, rien n'interdit qu'un même document constitue à la fois une dénonciation et une mise en demeure extrajudiciaire (*Baudouin et Jobin, par. 701*). »

Le délai raisonnable pour dénoncer

Délai raisonnable

- La jurisprudence traite d'un **délai raisonnable de 6 à 12 mois (cas par cas)**.
- Toutefois, l'Honorable Juge Dalphond, *j.c.a.*, dans l'arrêt précité ***Claude Joyal inc.*** ajoute ce qui suit :

« [35] [...] je suis d'avis que les conséquences du défaut de dénonciation dans un délai raisonnable doivent correspondre à un préjudice réel pour le vendeur, et non à un simple préjudice de droit, afin de pouvoir justifier l'irrecevabilité du recours intenté par l'acheteur. »

- Cette nécessité de **démontrer par le vendeur un préjudice réel** (plutôt qu'un simple préjudice de droit) a été reprise et le Tribunal a conclu qu'il n'y avait pas lieu de rejeter le recours en raison d'un avis de dénonciation tardif :

Leblanc c. Dupuy, 2014 QCCA 1873 (délai de 11 mois)

De La O c. Sasson, 2015 QCCS 713 (dénonciation « *près de six ans après la découverte du vice et près de deux ans après en avoir confirmé l'existence de manière irréfutable* »)

Dans ces deux cas, la tardiveté de la dénonciation n'a pas/n'aurait pas été fatale au recours.

À partir de quand faut-il dénoncer ?

Le point de départ se détermine de deux façons (article 1739 C.c.Q.) :

- Ou bien le **vice apparaît de façon soudaine**, auquel cas il doit être dénoncé au vendeur dès sa découverte; ou
- En matière de **découverte progressive**, il faut déterminer à quel moment un acheteur prudent et diligent, placé dans les mêmes souliers que l'acheteur, aurait dû avoir connaissance du vice ou, si les manifestations du vice apparaissent graduellement, il aurait pu en soupçonner la gravité et l'étendue.

1739. *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. Ce délai commence à courir, lorsque le vice apparaît graduellement, du jour où l'acheteur a pu en soupçonner la gravité et l'étendue.*

Le vendeur ne peut se prévaloir d'une dénonciation tardive de l'acheteur s'il connaissait ou ne pouvait ignorer le vice.

Avis de dénonciation non conforme à l'article 1739 C.c.Q.

On ne peut opposer l'irrégularité d'un avis de dénonciation s'il est établi que le vendeur n'a jamais eu l'intention de:

- Visiter les lieux;
- Procéder à des expertises; **ou**
- Prendre en charge tout ou partie des travaux.

Voir *Deschênes c. Reulet*, 2015 QCCA 291 (par. 4)

Il en est de même s'il existe une **situation d'urgence** : lorsque le bien est menacé d'un déperissement immédiat.

Voir *Les Immeubles de l'Estuaire Phase III inc. c. Syndicat des copropriétaires de l'Estuaire condo Phase III*, 2006 QCCA 781 (par. 161).

Quand doit-on transmettre un avis de dénonciation additionnel ?

Étendue des dommages

- La transmission d'un avis de dénonciation additionnel sera requise pour permettre à la partie adverse de constater notamment l'étendue des dommages d'un nouveau vice.
- Dans ***Oueiss c. Marino, 2011 QCCA 2285***, la Cour s'exprime comme suit :

« [17] Quant au grief adressé au juge par l'appelant d'avoir limité son évaluation de la preuve à la présence d'un seul dormant pourri, il y a lieu de souligner que l'appelant n'a jamais dénoncé à l'intimé, conformément à **l'article 1739 C.c.Q.**, la découverte d'autres dormants ou madriers pourris sous le plancher après la mise à nue du plancher au moment de la réalisation des travaux de réparation. Cette découverte survenue bien après la visite de l'expert de l'intimé exigeait une nouvelle dénonciation si on entendait opposer à ce dernier les nouveaux faits observés. **L'absence de dénonciation à l'intimé a empêché d'envoyer son expert sur place pour constater l'étendue de la pourriture, analyser les causes de celle-ci et confectionner un rapport complémentaire aux fins de son témoignage.** Le grief adressé au juge est, pour le moins, mal fondé, dans les circonstances. »

Quand doit-on transmettre un avis de dénonciation additionnel ? (suite)

Les conséquences

- Toutefois, si les conséquences du vice demeurent les mêmes, malgré la découverte d'un nouveau vice, le vendeur ne pourra pas opposer l'absence de dénonciation additionnelle puisqu'il aura déjà eu l'occasion de vérifier la nécessité et le coût des travaux correctifs. À cet effet, voir la décision **Argayova c. Fernandez, 2012 QCCA 1243** :

« [22] Même si les intimés n'ont pas avisé l'appelante que la contamination avait probablement une deuxième source, la Cour, à l'instar de la juge, conclut que **l'article 1739 C.c.Q.** ne vient pas au secours de l'appelante. Celle-ci a été avisée que les sols du terrain à l'est du bâtiment étaient contaminés par du mazout et que des travaux coûteux seraient réalisés. Que la contamination eût probablement deux sources ne faisait pas que les intimés devaient conclure qu'il y avait deux vices pour chacun desquels ils devaient aviser l'appelante. Le but de **l'article 1739** a été atteint : l'appelante a été avisée d'un vice caché (la contamination du terrain) avant que les travaux de décontamination ne fussent exécutés, et elle a eu l'occasion de faire vérifier la nécessité et le coût de la décontamination. »

La dénonciation verbale

*Financement Millénium 2000 inc. c.
Constructions Tribo inc., 2010 QCCS 6234*

- La dénonciation peut parfois être verbale lorsqu'il y a renonciation tacite à recevoir un avis écrit:

« [33] *Tel que bien expliqué par les professeurs Jobin et Cumyn, la dénonciation verbale peut suffire lorsque le comportement du vendeur équivaut à une renonciation tacite à l'écrit:*

« *Selon le texte de l'article 1739 C.c.Q., le préavis doit être donné par écrit. Néanmoins, quand il n'a été donné que verbalement, il est tout à fait concevable que le vendeur renonce tacitement à l'écrit dans certaines circonstances, par exemple s'il tente de réparer le vice sans protestation, s'il se rend sur les lieux pour constater la perte causée par le vice puis ne se plaint pas du défaut de préavis, ou s'il ne soulève pas cette question lorsqu'il est poursuivi en justice par l'acheteur.*

Ce n'est une autre application de la doctrine de la renonciation tacite. Certains jugements, toutefois, font preuve d'une tolérance discutable, acceptant comme valide un préavis verbal, qui néanmoins informe pleinement le vendeur du vice. »

Le recours contre le vendeur antérieur dans la chaîne de titres selon l'article 1442 C.c.Q.

Hay c. Jacques, REJB 1999-14298 (C.A.)

- Reconnaissance par la Cour d'appel du recours direct de l'acheteur subséquent contre un auteur (*vendeur antérieur*) dans la chaîne de titres.
- Nécessité de démontrer l'existence des 4 conditions d'un vice caché à l'égard de chaque vente.

Le cas du bris de la chaîne de titres par une vente sans garantie selon l'article 1442 C.c.Q.

Compagnie d'assurances ING du Canada c. Gervais, EYB 2008-146041 (C.Q.)

« 17 Lorsque le sous-acquéreur exerce un recours direct contre un vendeur antérieur, sans mettre en cause ou poursuivre son vendeur ou tout vendeur intermédiaire, il doit démontrer que le droit de poursuivre le vendeur antérieur existait pour chaque acquéreur subséquent de l'immeuble. Le sous-acquéreur doit prouver que la garantie accessoire à l'immeuble ne s'est pas éteinte à travers la chaîne de titres et qu'il est toujours en droit d'en réclamer le bénéfice aujourd'hui. Selon l'article 1442 C.c.Q., ce sont les «droits des parties à un contrat» qui sont transférés comme accessoire du bien lorsqu'ils lui sont intimement liés. Si ces droits comprennent la garantie contre les vices cachés, ils comprennent aussi la renonciation à cette garantie. Le recours direct de l'acquéreur d'un immeuble contre un vendeur précédent existe; il présuppose cependant la preuve que le droit d'action du premier acquéreur contre son vendeur a été transmis aux acquéreurs subséquents et cela jusqu'au demandeur. »

Le cas du bris de la chaîne de titres par une vente sans garantie selon l'article 1442 C.c.Q. (suite)

En résumé

- Il n'est pas possible de passer par-dessus une vente faite sans garantie légale pour tenter d'obtenir un jugement contre le vendeur antérieur qui, lui, a vendu avec une garantie légale.

Les recours contre les vendeurs antérieurs : que se passe-t-il si le montant réclamé par l'acheteur subséquent excède le prix de vente reçu par le vendeur antérieur ?

Kravitz c. General Motors Products of Canada, EYB 1979-147762 (C.S.C.)

« 73 De plus, le prix dont la restitution peut ainsi être obtenue est celui de la vente qui est résiliée, c'est-à-dire le prix de la première vente. On ne voit pas en effet comment le premier vendeur pourrait être tenu de restituer ce qu'il n'a pas reçu. Lorsque le prix de la deuxième vente (prix de détail) est supérieur à celui de la première vente (prix de gros) le sous-acquéreur ne pourra, à titre de restitution, obtenir plus que le prix de gros. »

Les recours contre les vendeurs antérieurs : qu'en est-il des dommages et intérêts ?

*Kravitz c. General Motors Products of
Canada, EYB 1979-147762 (C.S.C.)*

« 74 Mais la question se pose alors de savoir si le premier vendeur peut être tenu de payer, à titre de dommages-intérêts, la différence entre le prix de détail et le prix de gros. En d'autres mots, cette différence est-elle comprise dans les dommages-intérêts qui, aux termes de l'art. 1527 C.c., sont dus à l'acheteur par le vendeur qui avait la connaissance actuelle ou présumée des vices cachés? L'affirmative ne m'apparaît pas faire de doute; il s'agit là d'un profit que le détaillant a perdu par suite de la résiliation de la vente et qu'il a le droit de réclamer du premier vendeur à titre de dommages-intérêts. Si le premier vendeur est ainsi tenu en dommages-intérêts à l'égard de son premier acheteur, il doit l'être de la même façon pour les raisons que nous avons vues, à l'égard du sous-acquéreur. »

Les recours contre les vendeurs antérieurs : qu'en est-il des dommages et intérêts ? (suite)

Pour réclamer des dommages-
intérêts d'un vendeur antérieur :

- Preuve de la connaissance du vice par le vendeur initial; ou
- Vendeur professionnel en vertu de **l'article 1729 C.c.Q.** (présomption de connaissance du vice par le vendeur professionnel).

1729. *En cas de vente par un vendeur professionnel, l'existence d'un vice au moment de la vente est présumée, lorsque le mauvais fonctionnement du bien ou sa détérioration survient prématurément par rapport à des biens identiques ou de même espèce; cette présomption est repoussée si le défaut est dû à une mauvaise utilisation du bien par l'acheteur.*

Le vendeur professionnel : occupation habituelle de la vente de biens

- Voir l'arrêt ***Dunn c. Lanoie***, REJB 2002-32686 (C.A.) :

(22) Le Code civil ne définit pas le vendeur professionnel. Cependant, la jurisprudence assimile ce statut à celui de «vendeur spécialisé».

Les commentaires du ministre de la Justice au sujet de l'article 1729 C.c.Q. précisent que le vendeur professionnel est celui «qui a pour occupation habituelle la vente de biens». [...]

Le créancier hypothécaire qui vend à l'occasion des immeubles repris de débiteurs en défaut n'est pas assimilé à un vendeur professionnel.



Est notamment assimilé à un vendeur professionnel :

- L'entrepreneur en construction; ou
- Le vendeur de matériaux de construction.

J. EDWARDS, « La garantie de qualité : développement récent et difficultés découlant de l'application du recours direct aux vendeurs multiples », (2011) 2 *C.P. du N.* 223.



Quand le vendeur poursuivi est une succession

Délai de prescription

- Nécessité de vérifier dès le départ si le recours est prescrit au sens de l'article 816 C.c.Q.

816. *Les créanciers et légataires particuliers qui, demeurés inconnus, ne se présentent qu'après les paiements régulièrement effectués, n'ont de recours contre les héritiers qui ont reçu des acomptes et contre les légataires particuliers payés à leur détriment, que s'ils justifient d'un motif sérieux pour n'avoir pu se présenter en temps utile.*

En tout état de cause, ils n'ont aucun recours s'ils se présentent après l'expiration d'un délai de trois ans depuis la décharge du liquidateur, ni aucune préférence par rapport aux créanciers personnels des héritiers ou légataires.

Quand le vendeur poursuivi est une succession (suite)

Naissance de la créance

- La décision ***Grenier c. Fritz (Succession de)*, 2015 QCCQ 14614 (C.Q.)** précise toutefois que si la créance n'est pas encore née au moment de la décharge du liquidateur, l'alinéa 2 de l'article 816 C.c.Q. ne trouve pas application :

« [14] La difficulté tient au fait que Grenier et Leblanc n'ont véritablement été en mesure d'intenter une action qu'à partir du moment où ils ont eux-mêmes été poursuivis, soit le 12 août 2015. Or, le liquidateur de la succession de Raphaël Gareau a été déchargé le 10 décembre 2008, quelque 7 ans plutôt.

[19] La lecture de l'article 816 C.c.Q. convainc que le mot "créancier" utilisé au premier alinéa réfère à la situation d'une personne qui possède une véritable "créance »

[21] Il découle de ce qui précède qu'une personne qui, au moment de la décharge du liquidateur, ne possédait pas (encore) de "créance", n'est pas visée par le 2e alinéa. Son droit d'action, qui naîtra plus tard, n'est conséquemment pas affecté.

[31] Le droit d'action de Grenier et Leblanc est né au moment où ils ont été poursuivis par Patricia Fritz vers le 12 août 2015 : il serait pour le moins singulier – pour ne pas dire extraordinaire – que le législateur ait voulu qu'un recours qui n'est pas encore né soit prescrit. »

La revente de l'immeuble en cours d'instance, qu'en est-il du recours pour vices cachés de l'acheteur lorsque celui-ci aliène l'immeuble en cours d'instance ?

Arrêt *Mazzella (Kougemitros)*, EYB 2011-185696 (C.A.)

La revente de l'immeuble ne **compromet en rien** le recours de l'acheteur en vertu de la garantie légale contre les vices cachés.

« 47 Comme l'écrit la juge L'Heureux-Dubé, alors à la Cour d'appel, dans l'arrêt *Lasalle c. Perreault* : [...]

Le recours en garantie contre un vendeur antérieur pour vices cachés est-il perdu par suite de la revente de l'immeuble affecté ?

Il est clair que le premier acheteur de l'immeuble a un recours contre son vendeur, s'il subit de ce fait une perte ou un dommage. Qu'il revende ou non l'immeuble me paraît immatériel (ici avec profit mais dû à d'autres causes telle l'inflation, etc.) puisque cet acheteur demeure toujours lui-même exposé à une telle action de la part de son acheteur.

Rien ne s'oppose à ce qu'au cas de revente, son recours s'exerce par voie de garantie simple, incident.

Le droit à des dommages pour vices cachés est un droit personnel qui ne passe pas avec la vente et qui ne se perd pas du fait de la revente. »

Voir aussi : *Carl Charbonneau et als. c. Bilodeau*, 2015 QCCS 5833 (C.S.) : Le défendeur, un avocat, aurait dû suggérer à ses clients d'amender leur recours afin d'abandonner leur conclusion en annulation pour ne s'en tenir qu'à une action en dommage, afin de leur permettre de vendre leur résidence et s'installer ailleurs.

La revente de l'immeuble en cours d'instance :
qu'en est-il des dommages que peut réclamer
l'acheteur qui a vendu l'immeuble en cours
d'instance ?

**Dommages-intérêts et
réduction du prix**

- Normalement l'acheteur conserve, malgré la revente, la qualité et l'intérêt requis.

Il en est ainsi notamment quand :

- Il a dû **consentir à un rabais sur le prix en raison du vice**; ou
- Il a **lui-même subi un préjudice qui n'est toujours pas compensé** (coût de réparations qu'il a effectuées avant la revente, perte d'usage).

Pierre-Gabriel Jobin et Michelle Cumyn, La vente, 3^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2007, n° 176, p. 233.

L'utilité de l'article 1604 C.c.Q. en matière de contestation de recours pour vices cachés : éviter un enrichissement injustifié

Le choix du recours

1604. al. 3 *La réduction proportionnelle de l'obligation corrélative s'apprécie en tenant compte de toutes les circonstances appropriées; si elle ne peut avoir lieu, le créancier n'a droit qu'à des dommages-intérêts.*

- Comme l'a mentionné le juge Rochon dans l'arrêt **Verville c. 9146-7308 Québec inc., 2008 QCCA 1593 (C.A.)** :

« [56] En la matière, le choix du recours (rédhibitoire ou estimatoire) appartient au créancier de l'obligation. S'il estime que les vices rendent le bien impropre à l'usage auquel on le destine ou en diminuent tellement l'utilité au point où il ne l'aurait pas acheté, le créancier demandera l'annulation de la vente.

S'il est plutôt d'avis que malgré les vices, il aurait tout de même acheté mais à un prix inférieur, pour tenir compte du déficit d'usage, il exigera une réduction du prix de vente. Dans la mesure où l'acheteur opte pour ce dernier recours, il ne peut obtenir qu'une réduction du prix de vente et encore faut-il que celle-ci soit raisonnable eu égard aux circonstances appropriées (1604(3) C.c.Q.). Ainsi il ne saurait être question d'ordonner la restitution intégrale du prix payé tout en permettant à l'acheteur de conserver la propriété du bien vendu. »

- À voir : Arrêt **Lahaie c. Laperrière, EYB 2009-161016 (C.A.)** : réduction du montant initialement accordé à l'acheteur (la juge de première instance avait accordé 162 961,64 \$ pour une maison qui avait été vendue 191 000 \$ et ce montant fut réduit par la Cour d'appel à 44 955 \$).

L'utilité de l'article 1604 C.c.Q. en matière de contestation de recours pour vices cachés : éviter un enrichissement injustifié

Enrichissement injustifié

- Dans l'arrêt *Lahaie c. Laperrière*, EYB 2009-161016 (C.A.), on vient confirmer le principe que l'acheteur ne puisse s'enrichir aux dépens du vendeur en matière de réduction de prix.
- *Bien que la réduction de prix s'évalue en fonction du coût des réparations qui seront nécessaires pour remédier aux vices, il faut également, selon la Cour d'appel, tenir compte du prix qu'aurait accepté de payer l'acheteur s'il avait connu le vice affectant le bâtiment tout comme celui pour lequel le vendeur aurait accepté de le vendre, s'il eut connu le vice.*

La notion d'acheteur prudent et diligent

Définition

« 20 [...] Le test de **l'article 1726 C.c.Q.** est celui de l'acheteur prudent et diligent et non pas celui de l'expert tatillon sur qui reposerait une sorte d'obligation de résultat. »

Voir *Marcoux c. Picard*, 2008 QCCA 259

- Dans la décision ***Lavoie c. Comtois***, REJB 1999-16081, l'Honorable Juge André Rochon, *j.c.s.*, définit l'acheteur prudent et diligent comme suit :

« 17 **L'acheteur prudent et diligent d'un immeuble procède à un examen visuel attentif et complet du bâtiment. Il est à l'affût d'indices pouvant laisser soupçonner un vice.** Si un doute sérieux se forme dans son esprit il doit pousser plus loin sa recherche. D'une part, on ne peut exiger d'un acheteur prudent et diligent une connaissance particulière dans le domaine immobilier. D'autre part, on ne peut conclure au vice caché si le résultat d'un examen attentif aurait amené une personne prudente et diligente à s'interroger ou à soupçonner un problème. À partir de ce point l'acheteur prudent et diligent doit prendre des mesures raisonnables, selon les circonstances pour connaître l'état réel du bâtiment. Il ne saurait se relier sur son manque de connaissance si son examen lui permet de soupçonner une anomalie quelconque »

La notion d'acheteur prudent et diligent (suite)

Vigilance

- Dans certaines circonstances, l'acheteur devra être encore plus vigilant, notamment en matière d'immeuble commercial ou lors de l'acquisition d'un vieil immeuble.

Les obligations de l'acheteur selon l'arrêt **Paulin c. Gauthier, 2014 QCCA 1897** :

« 4 En plusieurs occasions, la jurisprudence de notre Cour a traité des obligations de l'acheteur en matière de vices cachés. Ces obligations se résument ainsi : [...]

- L'acheteur devra être plus vigilant selon la vocation de l'immeuble; un immeuble à vocation commerciale ou industrielle devra le conduire à un examen plus minutieux qu'un immeuble à vocation résidentielle;

-L'acheteur prudent et avisé doit examiner très soigneusement un vieil immeuble; ne pas examiner les effets de l'âge sur les composantes peut constituer une imprudence. »

La notion d'acheteur prudent et diligent (suite)

Prudence additionnelle

- S'il existe des indices pouvant laisser soupçonner l'existence d'un problème potentiel, l'acheteur doit faire inspecter l'immeuble : voir ***Sauveur c. Cotton, 2012 QCCS 2421 (C.S.)***.
- L'acheteur doit également s'interroger sur la cause : voir l'arrêt ***Italia c. Robitaille, 2012 QCCA 180 (C.A.)*** :

*[35] En présence d'un tel indice, une inspection supplémentaire en toute logique s'impose. **L'acheteur qui voit une structure de bois pourri doit nécessairement s'interroger sur l'origine de cette pourriture. Il doit pousser son examen des lieux, ouvrir le plancher et ainsi découvrir le second vice. S'il achète sans le faire, c'est qu'il ignore un indice apparent et manque à son obligation de prudence.***

La notion de dol en matière de vices cachés

Vice juridiquement caché

- Les propos rassurants du vendeur peuvent transformer le vice apparent en vice juridiquement caché.
- Voir ***Yargeau c. Carrier*, 2014 QCCA 150** :

« [3] Nous ne sommes pas dans un cas où le vendeur a fait preuve d'un silence pur et simple puisque la question des problèmes d'eau a été explicitement abordée par les intimés. »

[4] L'appelant s'est abstenu de leur dévoiler les problèmes auxquels il avait été confronté et, ce faisant, il a communiqué des déclarations incomplètes qui ont erronément rassuré les intimés.

[5] Ainsi, le vice, à supposer qu'il ait été apparent, devient juridiquement caché, ce qui donne ouverture à l'annulation de la vente et au paiement des dommages. »

La notion de dol en matière de vices cachés (suite)

Prudence et diligence

L'intensité de l'examen de l'acheteur variera selon l'âge du bâtiment, sa nature et le type d'acheteur.

Toutefois, malgré des représentations erronées du vendeur, **l'acheteur doit agir avec prudence et diligence** et effectuer les **vérifications** qui s'imposent.

Voir les décisions :

St-Pierre c. Landry, EYB 2012-207852 (C.S.) : même si le vendeur a représenté que le problème avait été réparé, l'acheteur aurait dû pousser plus loin vu les problèmes de toiture et de condensation connus dans le passé et dénoncés dans la déclaration du vendeur.

Dufour c. Guérin, EYB 2012-210525 (C.S.) : même si le vendeur a donné une information erronée sur la rigole d'eau au sous-sol, l'acheteur aurait dû pousser plus loin vu la dénonciation d'un historique d'infiltrations d'eau et les nombreux signes visibles.

Le cas d'un recours contre un entrepreneur ayant participé à la construction de l'immeuble

Recours direct et présomption

2103. *L'entrepreneur ou le prestataire de services fournit les biens nécessaires à l'exécution du contrat, à moins que les parties n'aient stipulé qu'il ne fournirait que son travail.*

Les biens qu'il fournit doivent être de bonne qualité; il est tenu, quant à ces biens, aux mêmes garanties que le vendeur.

Il y a contrat de vente, et non contrat d'entreprise ou de service, lorsque l'ouvrage ou le service n'est qu'un accessoire par rapport à la valeur des biens fournis.

Le cas d'un recours contre un entrepreneur ayant participé à la construction de l'immeuble (suite)

Recours direct et présomption

- Avec l'application des **articles 1442 et 1730 C.c.Q.**, l'acheteur dispose d'un recours direct contre l'entrepreneur qui a fourni les matériaux lors de ses travaux. Voir ***Lefebvre c. Grégoire*, EYB 2011-184687 (C.S.)** – appel rejeté à la C.A.
- Le professeur Vincent Karim précise ce qui suit dans son ouvrage *Contrat d'entreprise* :

« 508. Cet article [2103 C.c.Q.] prévoit donc que l'entrepreneur ou le prestataire de services est tenu à la même garantie que le vendeur lorsqu'il fournit les biens nécessaires à l'exécution du contrat. Il s'agit d'une garantie de qualité des biens contre les vices cachés et le mauvais fonctionnement qui survient de façon prématurée. Les obligations de l'entrepreneur ou du prestataire de services varient cependant, selon que ce dernier fournit les biens ou que ceux-ci sont fournis par le client (art. 2104 C.c.Q.). La présomption de connaissance de vice caché par l'entrepreneur ou le prestataire de services est plus difficile à renverser lorsqu'il est assimilé à un fabricant ou à un vendeur professionnel que lorsqu'il ne l'est pas ».

L'incidence du droit des assurances en matière de recours pour vices cachés

2464. *L'assureur est tenu de réparer le préjudice causé par une force majeure ou par la faute de l'assuré, à moins qu'une exclusion ne soit expressément et limitativement stipulée dans le contrat. Il n'est toutefois jamais tenu de réparer le préjudice qui résulte de la faute intentionnelle de l'assuré. En cas de pluralité d'assurés, l'obligation de garantie demeure à l'égard des assurés qui n'ont pas commis de faute intentionnelle.*

Lorsque l'assureur est garant du préjudice que l'assuré est tenu de réparer en raison du fait d'une autre personne, l'obligation de garantie subsiste quelles que soient la nature et la gravité de la faute commise par cette personne.

2465. *L'assureur n'est pas tenu d'indemniser le préjudice qui résulte des freintes, diminutions ou pertes du bien et qui proviennent de son vice propre ou de la nature de celui-ci.*

L'incidence du droit des assurances en matière de recours pour vices cachés (suite)

2501. *Le tiers lésé peut faire valoir son droit d'action contre l'assuré ou l'assureur ou contre l'un et l'autre.*

Le choix fait par le tiers lésé à cet égard n'emporte pas renonciation à ses autres recours.

2502. *L'assureur peut opposer au tiers lésé les moyens qu'il aurait pu faire valoir contre l'assuré au jour du sinistre, mais il ne peut opposer ceux qui sont relatifs à des faits survenus postérieurement au sinistre; l'assureur dispose, quant à ceux-ci, d'une action récursoire contre l'assuré.*

2503. *L'assureur est tenu de prendre fait et cause pour toute personne qui a droit au bénéfice de l'assurance et d'assumer sa défense dans toute action dirigée contre elle.*

Les frais et frais de justice qui résultent des actions contre l'assuré, y compris ceux de la défense, ainsi que les intérêts sur le montant de l'assurance, sont à la charge de l'assureur, en plus du montant d'assurance.

2504. *Aucune transaction conclue sans le consentement de l'assureur ne lui est opposable.*

L'incidence du droit des assurances en matière de recours pour vices cachés (suite)

- Si le **vice caché ou le vice propre du bien provoque un évènement soudain et accidentel**, tel un incendie ou un dégât d'eau, susceptible d'être qualifié de sinistre en vertu de la police, alors les dommages résultant du sinistre seront couverts par la police d'assurance, en principe, le tout sous réserve des exclusions de la police.
- **Distinction entre la réparation du vice propre et ses conséquences immédiates** (par exemple, le fait de devoir creuser et défaire un aménagement paysager pour réparer un drain français) **d'un sinistre causé par le vice lui-même**, par exemple un incendie ou un dégât d'eau.
- Importance de **distinguer la cause elle-même et ses conséquences immédiates** (dommage causal) **des dommages en découlant** (dommage conséquentiel).

Geneviève COTNAM, « Dispositions générales applicables aux assurances de dommages », dans *Contrats nommés II*, JurisClasseur Québec, Montréal, LexisNexis, 2015, fasc. 20, par. 36.

Conclusion

