

La garantie légale de qualité : les choses importantes à savoir pour un investisseur immobilier

Par Me Bryan-Éric Lane, avocat

Conférence donnée le 18 janvier 2020, à Boucherville



Avocats et conseillers d'affaires inc.

LA FACULTÉ
des **MORDUS**

Présentation du conférencier

ME BRYAN-ÉRIC LANE, AVOCAT



Avocats et conseillers d'affaires inc.

Diplômé en droit de l'Université de Sherbrooke, Me Bryan-Éric Lane oeuvre au sein de la firme LANE, avocats et conseillers d'affaires inc., qu'il a fondée en 2006. Depuis juillet 2018, Me Lane est également l'associé principal et le chef de la direction de l'étude de notaires Blanchard Lupien notaires s.e.n.c.r.l., qui existe depuis plus de 40 ans. En parallèle à sa pratique en droit des affaires, Me Lane se spécialise en droit immobilier, et plus particulièrement en matière de recours pour vices cachés, domaine dans lequel il a développé avec les années une solide expertise. Conférencier reconnu et apprécié, Me Lane a donné de nombreuses conférences en matière de recours pour vices cachés, plus particulièrement à des avocats et à des notaires. Il a également collaboré avec les Éditions Yvon Blais au développement de l'outil de recherche [La référence Quantum – Vices cachés.](#)

La garantie légale de qualité

➤ La garantie légale de qualité :

L'article 1726 du *Code civil du Québec* :

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.

➤ Les quatre conditions d'un vice caché couvert par la garantie légale de qualité :

*ABB c. Domtar*¹ :

Que le défaut soit matériel, fonctionnel ou conventionnel, il doit présenter quatre caractères, tous essentiels à la garantie : il doit être caché, suffisamment grave, existant au moment de la vente et inconnu de l'acheteur.

¹ *ABB c. Domtar*, EYB 2007-126361 (C.S.C.).

La notion de vice caché au sens de la garantie légale de qualité

- La qualification des vices couverts par la garantie légale de qualité n'est pas tributaire d'une dérogation à des normes reconnues :

Jeffrey Edwards² :

Nous avons constaté que certains des problèmes qualifiés de « vice » en vertu de la garantie et entraînant des déficits d'usage ne s'inscrivent pas dans l'interprétation traditionnelle du terme « vice », en ce sens qu'ils ne constituent pas des dérogations aux normes reconnues, à titre d'exemples : les fourmis, les chauves souris et l'affaissement des fondations entraîné par des arbres à proximité ou des travaux municipaux.

Ainsi, même en l'absence d'une dérogation aux normes reconnues, la vérification et validation objectives d'une diminution d'usage normal (évaluée selon les attentes raisonnables de l'acheteur) suffisent pour qualifier le phénomène de vice en vertu de la garantie de qualité.

Un développement jurisprudentiel constant qui découle logiquement de ce raisonnement est à l'effet que le respect des normes applicables de l'époque n'est pas une défense au recours alléguant un vice caché si l'usage fourni par le bien est en deçà des attentes raisonnables de l'acheteur.

² EDWARDS, Jeffrey, *La garantie de qualité : développements récents et difficultés découlant de l'application du recours direct aux vendeurs multiples*, Cours de perfectionnement du notariat (2011), EYB2011CPN88.

Le déficit d'usage en matière de vice caché

➤ La qualification du déficit d'usage :

*ABB c. Domtar*³ :

52 La simple présence d'un déficit d'usage ne suffit pas en elle-même pour justifier la qualification de vice caché. Encore faut-il que ce déficit d'usage soit grave, c'est-à-dire qu'il rende le bien impropre à l'usage auquel il est destiné ou en diminue tellement l'utilité que son acheteur ne l'aurait pas acheté à ce prix. Ce deuxième critère, celui de la gravité du vice, découle du texte de l'art. 1522 C.c.B.C. Cela dit, il n'est pas nécessaire que le vice empêche toute utilisation du bien, mais simplement qu'il en réduise l'utilité de façon importante, en regard des attentes légitimes d'un acheteur prudent et diligent.

[...]

88 Un vice sera considéré grave s'il rend le bien impropre à l'usage auquel on le destine, ou en diminue tellement l'utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté à ce prix (art. 1522 C.c.B.C et 1726 C.c.Q.). Un exemple souvent repris par la doctrine est celui des fondations fissurées d'une maison, exposant l'immeuble à un risque d'inondation. Or, 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.

³ précité, note 1, par. 52 et 88.

Le déficit d'usage en matière de vice caché (suite)

- L'usage protégé par la garantie de qualité est l'usage normal auquel un acheteur peut légitimement s'attendre :

Pierre-Louis Bazinet⁴ :

Le rôle de la garantie de qualité découle de ce but d'assurer la pleine utilité du bien vendu. Elle a pour rôle de protéger l'usage du bien qu'attend un acheteur raisonnable contre un vice au sens de la garantie.

Un vice au sens de la garantie existe s'il a un effet néfaste sur l'usage du bien. L'usage protégé par la garantie est celui qui est attendu par l'acheteur raisonnable. Le fait de protéger cet usage implique la protection de l'usage physique du bien, celle de son usage normal et celle de son usage sécuritaire. Cependant, la garantie ne protège pas l'usage lorsque les attentes de l'acheteur raisonnable sur celui-ci sont réduites.

La garantie de qualité protège l'usage du bien vendu contre un vice au sens de la garantie. Un vice au sens de la garantie est celui qui a un effet néfaste sur l'usage du bien. Par conséquent, la garantie protège l'usage contre un défaut qui a cet effet sur celui-ci ou contre un défaut qui est source d'un déficit d'usage.

(Nos soulignements)

⁴ BAZINET, Pierre-Louis, « Notions sur la garantie de qualité en regard de la gravité d'un vice caché environnemental : son but et son rôle », dans *Repères*, juillet 2016, EYB2016REP1999.

Le déficit d'usage en matière de vice caché (suite)

- Il existe trois types d'usage :
 - L'usage normal
 - L'usage sécuritaire
 - L'usage pratique ou économique

Pierre-Louis Bazinet⁵ :

D'après la doctrine et la jurisprudence, ce déficit d'usage peut être principalement celui de l'usage normal, de l'usage sécuritaire, de l'usage pratique ou économique du bien et n'être que probable ou éventuel.

[...]

L'usage protégé est celui auquel l'acheteur raisonnable peut s'attendre et se limite à cet usage. Or, l'usage normal est raisonnablement attendu par l'acheteur alors que l'usage spécial ne l'est pas. Cet auteur fait observer que si l'acheteur destine le bien à une fin que n'envisagerait pas l'acheteur raisonnable (un usage spécial), l'usage attendu ne bénéficie pas de la protection de la garantie.

⁵ BAZINET, Pierre-Louis, « La démonstration par un acheteur du lien de causalité entre un vice environnemental et le déficit d'usage d'immeuble pour satisfaire la condition de gravité du vice », dans *Repères*, août 2017, EYB2017REP2294.

Le déficit d'usage en matière de vice caché (suite)

➤ Au sujet du déficit d'usage de nature pratique et économique :

*Pierre-Louis Bazinet*⁶ (suite) :

[...]

L'utilité pratique et économique du bien acquis par l'acheteur fait partie du but visé par la garantie contre les vices cachés suivant la Cour suprême du Canada. Michel Pourcelet explique que l'obligation du vendeur de garantir l'acquéreur contre les vices cachés de la chose lui impose de remettre une chose dont l'acheteur pourra tirer toute l'utilité économique. Jeffrey Edwards, quant à lui, fait observer que l'usage protégé par la garantie s'interprète de manière large et doit comprendre la valeur marchande du bien. Dans la mesure où la valeur du bien est objectivement réduite, il y a déficit d'usage. Ainsi, un défaut qui diminue l'utilité économique, la valeur marchande, du bien constitue un vice tout comme celui qui diminue son utilité pratique, matérielle. Par exemple, la présence d'hydrocarbures dans le sol d'un terrain vendu en occasionne la perte de toute valeur spéculative et commerciale et constitue un vice, comme déjà mentionné. Cet exemple vient de la jurisprudence. Par ailleurs, la présence de M.I.U.F. qui ne déprécie pas la valeur de l'immeuble ne se qualifie pas comme vice.

(nos soulignements; référence omise)

⁶ précité, note 5.

La notion de vice couvert par la garantie légale de qualité

- La nécessité de distinguer le vice du déficit d'usage (les conséquences) du vice :

*Lortie c. Grimard*⁷ :

71 *Pour bien cerner la portée de la garantie légale du vendeur, il faut distinguer le vice de sa manifestation.*

72 *Le vice est généralement associé à une défectuosité, une déficience ou une défaillance d'ordre matériel. Il s'agit d'un défaut du bien.*

73 *La manifestation du vice est la conséquence qu'il produit. La conséquence n'est pas le vice. On ne peut pas dire, par exemple, qu'une infiltration d'eau au sous-sol d'une maison constitue un vice caché. C'est le défaut à l'origine de cette situation qui constitue le vice. L'infiltration d'eau en est la conséquence.*

74 *Tout défaut, même caché, n'est pas en soi un vice caché donnant ouverture à la garantie légale du vendeur. Ce dernier n'est pas tenu de garantir que le bien qu'il vend est exempt de tout défaut. Un défaut qui ne produit pas de conséquence n'est pas un vice caché au sens légal du terme. Il en est de même d'un défaut qui produit une conséquence minime, sans effet significatif sur l'usage du bien.*

75 *C'est donc par sa conséquence sur l'usage que se caractérise un vice caché. Il fera l'objet de la garantie dans la mesure où, comme le précise la loi, il rend le bien impropre à l'usage auquel on le destine ou en diminue grandement l'utilité.*

⁷ *Lortie c. Grimard*, EYB 2007-120076 (C.Q.), par. 71 à 75.

Les autres garanties à la disposition d'un acheteur

- La garantie légale du droit de propriété (art. 1723 à 1725 C.c.Q.)
- La garantie de délivrance (art. 1716 C.c.Q.)
- La garantie conventionnelle (art. 1732-1733 C.c.Q.)

L'exclusion de garantie légale

➤ Les dispositions applicables :

L'article 1732 du *Code civil du Québec* :

1732. Les parties peuvent, dans leur contrat, ajouter aux obligations de la garantie légale, en diminuer les effets, ou l'exclure entièrement, mais le vendeur ne peut, en aucun cas, se dégager de ses faits personnels.

L'article 1733 du *Code civil du Québec* :

1733. Le vendeur ne peut exclure ni limiter sa responsabilité s'il n'a pas révélé les vices qu'il connaissait ou ne pouvait ignorer et qui affectent le droit de propriété ou la qualité du bien.

Cette règle reçoit exception lorsque l'acheteur achète à ses risques et périls d'un vendeur non professionnel.

L'exclusion de garantie légale (suite)

L'exclusion de la garantie légale peut être invalidée par la preuve de l'existence d'une faute intentionnelle ou d'une faute lourde de la part du vendeur.

Plus particulièrement, l'article 1474 C.c.Q. s'applique malgré toute exclusion de garantie légale entre les parties :

L'article 1474 du *Code civil du Québec* :

1474. Une personne ne peut exclure ou limiter sa responsabilité pour le préjudice matériel causé à autrui par une faute intentionnelle ou une faute lourde; la faute lourde est celle qui dénote une insouciance, une imprudence ou une négligence grossière.

Elle ne peut aucunement exclure ou limiter sa responsabilité pour le préjudice corporel ou moral causé à autrui.

L'exclusion de garantie légale (suite)

Important :

- L'exclusion de garantie légale ne met pas à l'abri le vendeur à l'égard d'un recours de l'acheteur s'il a commis une faute lourde ou intentionnelle envers l'acheteur, ou encore s'il a fait défaut de divulguer à son acheteur tout élément affectant objectivement la valeur de l'immeuble dont il avait connaissance avant la vente, ou s'il a volontairement induit son acheteur en erreur par ses fausses représentations (dol).
- L'obligation d'information du vendeur : va au-delà de la dénonciation d'un défaut physique affectant l'usage d'un immeuble. L'obligation d'information se rapporte à tout élément important pouvant affecter objectivement la valeur d'un immeuble (par exemple un suicide ou une mort violente survenue dans l'immeuble) et qui, si l'acheteur l'avait su avant la vente, aurait eu un impact déterminant dans sa décision d'acheter ou non l'immeuble, ou encore de payer le prix offert.

La notion de vendeur professionnel et son impact au niveau de la garantie légale de qualité

Qu'est-ce qu'un vendeur professionnel ?

Le vendeur professionnel est défini comme étant celui qui a comme activité habituelle la vente du bien.

ATTENTION : Le courtier immobilier qui vend son immeuble personnel n'est pas assimilé à un vendeur professionnel (voir notamment *Racine c. Perrault*⁸).

⁸ *Racine c. Perreault*, EYB 2005-92390 (C.Q.).

La notion de vendeur professionnel et son impact au niveau de la garantie légale de qualité (suite)

- Le vendeur professionnel, sur qui pèse une présomption de connaissance du vice, ne peut vendre sans garantie légale de qualité.
- L'article 1729 du *Code civil du Québec*, et la triple présomption qui en découle :

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 mêmes espèces ; cette présomption est repoussée si le défaut est dû à une mauvaise utilisation du bien par l'acheteur.

- L'investisseur qui achète des immeubles pour les rénover et les revendre sera-t-il considéré comme un vendeur professionnel et pourra-t-il vendre un immeuble sans garantie légale de qualité ?

Les recours contre les vendeurs antérieurs

Il est possible de poursuivre un vendeur antérieur (par exemple le vendeur de son vendeur).

Toutefois, l'acheteur/le propriétaire qui désire poursuivre un vendeur antérieur en vertu de la garantie légale de qualité doit démontrer, pour chacune des ventes entre celle où il a acquis l'immeuble jusqu'à la vente par le vendeur antérieur visé, que :

- Le vice était existant au moment de la vente
- Le vice était inconnu de l'acheteur
- Le vice était caché
- Le vice était grave

Exemple jurisprudentiel : *Dupuy c. Leblanc*, EYB 2016-267676 (C.A.).

L'achat d'actions d'une société détenant un immeuble

Est-ce qu'un acheteur qui fait l'acquisition d'un immeuble via l'achat d'actions d'une société par actions détenant cet immeuble et qui découvre des vices cachés à l'immeuble détenu par ladite société peut entreprendre un recours fondé sur la garantie légale de qualité contre celui qui lui a vendu les actions ?

*Villa Royale inc. c. Roy*⁹ :

16 Le Tribunal est saisi d'une demande en irrecevabilité de ce recours fondé sur le fait que les défendeurs ont vendu des actions d'une entreprise et non un immeuble pour lequel on semble réclamer pour des vices cachés.

(...)

21 Bien que Villa se défende d'avoir déposé une action pour vices cachés, la lecture de cette procédure et la plaidoirie de son procureur s'y apparentent : « ...n'aurait jamais payé le prix fixé de 885,000\$ pour les actions... », « ...a participé activement à la construction de cet immeuble. Il ne pouvait donc pas ignorer les problèmes », et « en réduction du prix de vente des actions ».

22 Or, par un texte de vente qui ne laisse rien à redire, les vendeurs ont vendu des actions et non un immeuble.

⁹ *Villa Royale inc. c. Roy*, EYB 2016-272859 (C.S.).

L'achat d'actions d'une société détenant un immeuble (suite)

*Villa Royale inc. c. Roy*⁹ (suite):

23 De fait, des actions sont des titres incorporels², « une sorte “d'intérêt” dans la compagnie qui n'est ni celui d'un propriétaire, ni celui d'une créancière, mais plutôt celui, mesurable en argent, conférant à l'actionnaire certains droits ou intérêts par la loi et les termes d'un contrat (l'acte constitutif) ». Une action n'est ni un titre de propriété ni une créance sur les biens de la compagnie, mais une unité de son capital-actions.

24 Ce faisant, puisqu'incorporelle, une action d'une société ne peut être atteinte d'un vice caché puisque la garantie de qualité est conçue pour assurer l'utilité du bien et son usage. Tant la jurisprudence que la doctrine ont écarté l'application des règles de la garantie de qualité pour de tels titres.

25 La procédure de Villa est irrecevable s'il s'agit d'une action pour vices cachés puisqu'il s'agit d'une vente d'actions et non d'actifs et qu'au surplus, Villa est demeurée propriétaire de l'immeuble depuis sa construction. Cette option est éliminée.

(nos soulignements, références omises)

⁹ *Villa Royale inc. c. Roy*, EYB 2016-272859 (C.S.).



Avocats et conseillers d'affaires inc.

Site web :

www.lanelegal.com

Courriel :

info@lanelegal.com

Téléphone :

(450) 696-1033

Bureau de Laval :

4494, Autoroute Laval Ouest (A-440)
Bureau 220
Laval (Québec) H7T 2P7

Bureau de Blainville :

1126, boulevard Curé-Labelle
Bureau 102
Blainville (Québec) J7C 3J4