

## VICE CACHÉ 101

Il arrive que vos clients communiquent avec vous à la suite de l'achat d'un immeuble vous indiquant qu'ils ont découvert un problème jusqu'alors ignoré. Généralement, la vente d'un immeuble inclut une garantie de qualité du bien vendu, et ce, à moins d'indications contraires très spécifiques, notamment une vente sans garantie légale, aux risques et périls de l'acheteur. Toutefois, la vente avec une exclusion de garantie de qualité comporte des règles spécifiques, qui feront certainement l'objet d'un bulletin ultérieur.

### Quels problèmes sont couverts par la garantie de qualité?

La garantie de qualité couvre les vices cachés, c'est-à-dire les vices inconnus de l'acheteur et non décelés à la suite d'un examen ordinaire. De plus, ce vice doit remplir les conditions suivantes :

- Il doit y avoir un véritable vice, c'est-à-dire un problème qui ne résulte pas de l'usure normale du bien, de sa détérioration ou d'un changement de normes;
- Le vice doit être grave, c'est-à-dire qu'il rend le bien impropre à l'usage auquel on le destine ou qu'il en diminue tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté ou l'aurait fait à un prix moindre;
- Il doit être inconnu de **L'ACHETEUR**, et ce, après qu'un examen attentif soit effectué comme le ferait une personne prudente et diligente, sans avoir besoin d'avoir recours à un expert, à moins d'indication commandant le contraire;
- Il doit être antérieur à la vente.

Voici quelques situations où les tribunaux ont estimé qu'il y avait présence d'un vice caché :

- Le drain français n'a pas été installé selon les règles de l'art et son utilité est donc affectée. À la suite de la vente, les acheteurs constatent l'infiltration de l'eau au sous-sol, ce qu'il ne pouvait remarquer préalablement. Ceci constitue un vice caché.
- Une maison achetée en 1999 présente, plusieurs années plus tard, des signes de présence de pyrite. Après avoir procédé à une expertise par une entreprise spécialisée, il appert que les fissures sur les planchers et les murs sont le résultat du gonflement du remblai. L'absence de signes suffisants permettant la découverte du vice lors de la vente et les connaissances en la matière étant plus limitées à l'époque permettent la qualification du problème comme étant un vice caché. Toutefois, une maison construite dans les années 1970 présente un indice pétrographique du potentiel de gonflement (IPPG) de 14, soit un potentiel de gonflement faible. Lors de l'examen de l'immeuble en novembre 2000, il n'existe aucun signe de gonflement, à l'exception de quelques fissures mineures ayant pu être occasionnées par des causes d'une autre nature. La simple présence de pyrite ne constitue pas un vice caché en l'absence de désordres importants ou de probabilité de désordres importants.
- La présence d'ocre ferreuse a entraîné une déficience du drain agricole : celui-ci est obstrué par de la boue ferreuse. En présence d'ocre ferreuse, on doit procéder à l'installation d'un drain rigide, aux perforations surdimensionnées, et l'entourer de pierres concassées d'une triple épaisseur par rapport à une installation usuelle. En l'absence de ces éléments, le drainage ne peut se faire adéquatement ce qui occasionne des infiltrations d'eau dans l'immeuble. La propriété est donc affectée d'un vice caché qui n'a pu être détecté lors de l'achat.

*Si vous voulez bien protéger votre vendeur ou votre acheteur, procédez à une visite minutieuse de l'immeuble, n'hésitez pas à poser des questions sur l'état de l'immeuble et exigez le formulaire Déclaration du vendeur.*

Me Martin Fortier est associé au sein de l'étude De Chantal, D'Amour, Fortier, s.e.n.c.r.l. Il est avocat et titulaire d'une maîtrise en fiscalité. Dans le cadre de sa pratique, il représente plusieurs agents et courtiers immobiliers. Cet article a été rédigé avec la collaboration de Me Sophie Desnoyers.

Au contraire, le vice apparent est plutôt un défaut ou une imperfection qu'un acheteur prudent et diligent a constaté ou aurait dû constater, ou encore les défauts dénoncés. De là l'importance de toujours faire remplir le formulaire Déclaration du vendeur et de le faire de façon complète et précise. À ce sujet, vous trouverez plus d'information dans le [Bulletin légal](#) publié en juin 2009.

### **Que doit faire l'acheteur lorsqu'il soupçonne la présence d'un vice caché?**

En vertu de la loi, l'acheteur a l'obligation de dénoncer par **ÉCRIT** le vice à son vendeur dans un délai raisonnable. Cette dénonciation doit préciser suffisamment le vice afin de permettre au vendeur de :

1. constater la situation à l'aide de son propre expert;
2. se défendre lors d'une poursuite éventuelle;
3. procéder lui-même aux travaux au moindre coût possible.

La notion de délai raisonnable varie selon les situations, mais un délai jusqu'à 6 mois suivant la découverte du vice est généralement accepté en matière immobilière. Veuillez prendre note que si votre vendeur reçoit un avis de dénonciation, il se doit de lui aussi aviser son propre vendeur s'il veut pouvoir le poursuivre à son tour.

Aussi, l'acheteur devra généralement obtenir l'opinion d'un expert sur la nature, l'étendue et l'origine du vice. Ceci lui permettra ultérieurement de démontrer qu'il s'agit bien d'un vice, qu'il est antérieur à la vente et probablement qu'il était caché ou non.

### **Quels sont les recours possibles pour l'acheteur à la suite de la découverte d'un vice caché?**

L'acheteur peut demander l'exécution en nature, c'est-à-dire demander le remplacement du bien par un autre non défectueux ou encore obtenir une réparation effectuée ou remboursée par le vendeur. Toutefois, en matière d'immeuble, le remplacement sera généralement difficile, voire impossible.

L'acheteur peut plutôt demander l'indemnisation de la perte d'usage du bien, c'est-à-dire être indemnisé pour le vice dont le bien est affecté. Cette demande prendra la forme d'une réduction du prix de vente. Afin d'établir la réduction appropriée qui sera accordée, on peut se fier :

1. soit sur la différence entre le prix payé et la juste valeur marchande du bien atteint d'un tel vice;
2. soit sur le coût des travaux moins la valeur ajoutée par ces travaux;
3. soit sur la somme correspondant à la diminution de vie utile du bien. Par exemple, un toit qui a une durée de vie normale de 20 ans. Si le toit avait déjà 10 ans au moment de l'achat, l'acheteur pourrait obtenir une diminution correspondant à 50 % de la valeur d'un toit.

Finalement, l'acheteur peut demander la résolution de la vente, ce qui sera généralement le cas lorsque la perte d'usage ou le coût de réparation est si important qu'il équivaut à une bonne partie du prix payé.

Octobre 2009  
Vol. 7 – n° 4

## Le Bulletin légal de la Chambre immobilière du Grand Montréal

Il est à noter que l'acheteur pourrait disposer de recours sur d'autres bases légales, comme le vice de consentement. Toutefois, la présente chronique ne traite pas de ces autres recours et se limite à celui basé sur la garantie de qualité.

### **La connaissance ou non du vice par le vendeur change-t-il quelque chose?**

Si le vendeur connaissait le vice, il pourrait être tenu, outre les recours mentionnés précédemment, de tous les dommages et intérêts subis par l'acheteur, notamment pour les troubles, ennuis et inconvénients, frais de relocalisation s'il y a lieu, etc. De plus, si le vendeur connaissait le vice, il ne pourra plus se plaindre d'une dénonciation tardive.

En somme, si vous voulez bien protéger votre vendeur ou votre acheteur, procédez à une visite minutieuse de l'immeuble, n'hésitez pas à poser des questions sur l'état de l'immeuble et exigez le formulaire Déclaration du vendeur. Enfin, n'oubliez pas de recommander à votre client d'avoir recours à un expert s'il y a lieu.

