

CHRONIQUES

(3)

LES RECOURS EN MATIÈRE DE VICES CACHÉS

Plusieurs fois par mois, des acheteurs me contactent en prétendant être en présence de vices cachés pour une propriété récemment acquise.

Dans bien des cas, l'acheteur est déçu d'apprendre qu'il ne bénéficie pas d'un recours en vices cachés.

Qu'en est-il des exigences pour invoquer le recours en vices cachés ?

Le Code civil du Québec prévoit, à moins d'avoir exclu cette garantie, que le vendeur doit garantir à l'acheteur qu'au moment de la vente le bien est exempt de vices cachés qui diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté ou n'aurait pas payé un si haut prix. Le vendeur n'est toutefois pas tenu de garantir à l'acheteur le bien apparent ou connu de l'acheteur.

Ainsi, un recours en vices cachés doit répondre aux conditions suivantes :

Un vice majeur si important que l'acheteur ne l'aurait pas acheté

Pour être qualifié de vice, le problème doit être majeur et important à tel point que s'il avait connu ce problème, l'acheteur n'aurait pas acheté le bien ou n'aurait pas payé le même prix.

Ainsi, même si un acheteur prétend à l'existence d'un problème de quelques centaines de dollars en ajoutant que s'il l'avait su il ne l'aurait pas acheté, le tribunal refusera de considérer la situation comme étant un vice caché puisque le tribunal se demande si la somme aurait justifié une modification au prix payé ou la perte de la transaction pour l'acheteur.

Un vice inconnu de l'acheteur

Bien évidemment, l'acheteur ne pourra invoquer l'existence d'un vice caché si des informations importantes ont été portées à son attention quant à l'état de la propriété. Dans ces circonstances, les informations contenues à la déclaration écrite du vendeur sont d'une très grande importance puisqu'elles peuvent révéler des problèmes qui affecteraient la propriété.

Ainsi, si le vendeur déclare dans sa déclaration écrite la survenance d'infiltrations d'eau, l'acheteur ne pourra prétendre à l'inefficacité du drain de fondation.

Un vice caché

Le vice doit être caché pour un acheteur prudent et diligent sans qu'il n'ait besoin de recourir aux services d'un expert.

Ainsi, le tribunal ne se demande pas si un expert aurait pu constater les vices, mais simplement si un acheteur raisonnablement prudent et diligent aurait pu les découvrir.

Bien qu'il ne soit pas obligé de retenir les services d'un expert, l'acheteur devra démontrer qu'il a agi de façon prudente et diligente dans l'inspection de la propriété. Les tribunaux ont établi certains cas où un acheteur prudent et diligent doit retenir les services d'un expert en bâtiment, il s'agit de jeunes acheteurs qui en sont à leur première propriété, d'une déclaration écrite du vendeur dénonçant plusieurs problèmes à la propriété ou d'une propriété de plusieurs dizaines d'années.

Pour répondre aux exigences de la loi, l'acheteur devra démontrer qu'il a posé des questions aux vendeurs, qu'il a pris le temps d'inspecter la propriété en cherchant la présence de problèmes ou, à tout le moins, d'indices de problèmes.

Un vice antérieur à la vente

L'acheteur devra démontrer que le problème découvert existait au moment où il a acquis la propriété.

Il se peut qu'un problème soit découvert après plusieurs années après l'achat de la propriété bien qu'il existait au moment de la vente. Nous n'avons qu'à penser au cas

de contamination de sol. Même si la vente était survenue il y a plusieurs années l'acheteur pourrait tout de même bénéficier d'un recours en vices cachés.

L'immeuble ne doit pas être vétuste

Dans le cadre d'un recours en vices cachés, l'acheteur devra être indemnisé pour les réparations requises à la propriété en tenant compte de l'âge de celle-ci. Ainsi, le tribunal devra tenir compte de la durée de vie utile d'un équipement et de la plus-value que les travaux pourraient apporter à l'acheteur.

Par exemple, un drain de fondation a une durée de vie approximative de 30 ans. Ainsi, si l'acheteur doit procéder au remplacement d'un drain de fondation d'une propriété construite en 1960, il ne pourra obtenir de dédommagement de la part de son vendeur puisque l'installation avait atteint sa durée de vie utile et devait être remplacé.

La dénonciation écrite au vendeur

La loi exige que l'acheteur dénonce par écrit le vice constaté à son vendeur dans un délai raisonnable.

L'acheteur devra donc aviser le vendeur avant de procéder aux travaux correctifs requis dans un délai d'au plus six mois.

Espérant que les informations contenues à cette chronique aient démystifié la garantie légale de qualité plus connue comme étant la garantie contre les vices cachés.