



GUIDE PRATIQUE EN MATIÈRE DE VICES CACHÉS

Il n'est pas rare d'entendre parler de personnes ayant vécu la découverte de vices cachés suite à l'achat d'une nouvelle résidence. Ces situations sont fréquentes et entraînent des conséquences financières parfois fâcheuses pour l'acheteur imprudent. Certains gestes doivent avoir été posés avant l'achat d'une résidence tandis que d'autres doivent l'avoir été après, et ce à l'intérieur de délais parfois stricts. Ne pas respecter ces obligations pourrait entraîner le rejet d'une réclamation contre le vendeur. Sauf exception, la garantie légale contre les vices cachés reçoit application lors de toute vente d'immeuble.

Les conseils qui suivent aideront un acheteur à optimiser ses chances de succès lors d'un recours entrepris contre son vendeur suite à la découverte de vices cachés.

La notion de vice caché est circonscrite à 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. »

Le vice doit être sérieux

Le vice doit être tel que, si l'acheteur l'avait connu, il n'aurait pas acheté l'immeuble ou il l'aurait acheté à un prix moindre. Il doit aussi entraîner une perte d'usage pour l'immeuble. Généralement, une problématique sérieuse affectant l'immeuble sera considérée comme un vice caché.

Le vice doit être inconnu de l'acheteur

Le vice doit être inconnu de l'acheteur. La défectuosité ne doit pas avoir été apparente au moment de la vente. Elle doit être cachée. L'article 1726 C.c.Q. précise qu'un vice apparent est celui « qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert ». Le recours à un expert n'est donc pas obligatoire sauf exception. Un examen attentif et sérieux, bien qu'il puisse être plutôt rapide et qu'il puisse ne pas être approfondi, est généralement suffisant sauf exception.

Les recommandations faites par un expert devraient être scrupuleusement suivies avant de signer l'acte de vente. Le manque de prudence et de diligence de l'acheteur avant l'achat d'un immeuble est une cause fréquente de rejet de recours. Il est par ailleurs généralement reconnu que le vice dénoncé par le vendeur, préalablement à la vente, rend celui-ci « apparent » au sens de la loi même s'il est physiquement caché.

Le vice doit être antérieur à la vente

Le vice doit être antérieur à la vente, c'est-à-dire qu'il doit être apparu avant la vente et existé au moment de la vente.

La dénonciation, l'inspection des lieux par le vendeur et la mise en demeure

Suite à la découverte d'une problématique qui était cachée lors de la vente, vous devrez aviser votre vendeur, par écrit, immédiatement. Il s'agit de la dénonciation. Par prudence, il est suggéré de transmettre au vendeur un avis écrit dès la découverte d'un vice et d'en conserver la preuve de réception. L'utilisation du courrier recommandé est d'usage courant. Il est également recommandé d'indiquer à votre avis un délai à l'intérieur duquel vous laisserez la chance au vendeur d'inspecter l'immeuble et de vous faire part de ses intentions quant à la réalisation des travaux correctifs nécessaires. Le vendeur a le droit d'inspecter l'immeuble, seul ou en compagnie de ses experts, et de faire les travaux correctifs nécessaires à ses frais. Si le vendeur ne veut pas s'exécuter ou ne s'exécute pas, il faudra lui envoyer une mise en demeure d'exécuter les travaux avant de procéder vous-même aux travaux correctifs.

N'oubliez pas : Le défaut de dénoncer le vice au vendeur, le défaut de lui laisser la chance d'inspecter l'immeuble et de réaliser les travaux correctifs nécessaires et l'absence de mise en demeure pourraient entraîner le rejet de votre recours contre ce dernier.

Conclusion

Chaque situation est différente et certaines exceptions existent au niveau de l'application des critères mentionnés. Chaque situation devrait être analysée par votre conseiller juridique, lequel sera en mesure de vous donner l'heure juste sur les actions pouvant être entreprises et les chances de succès d'un recours judiciaire contre le vendeur.



Me Patrick Jean
RPGL avocats
819-561-1042 p. 211
pjean@rpgl.ca

Dans ce document, le genre masculin est utilisé comme générique, dans le seul but de ne pas alourdir le texte.

La présente capsule n'est fournie qu'à titre informatif et ne constitue pas un avis juridique ou une opinion de quelque nature que ce soit. Vous êtes prié d'obtenir un avis juridique précis auprès des membres du cabinet (ou de votre propre conseiller juridique) avant de prendre une décision ou une mesure quelconque.

Tous droits réservés RPGL avocats, s.e.n.c.r.l.



DEMANDEZ EN LIGNE UNE
CONSULTATION
DÈS MAINTENANT!

VISITEZ LE WWW.RPGL.CA



ABONNEZ-VOUS ET RECEVEZ NOS
CAPSULES
JURIDIQUES
À TOUS LES MOIS! RPGL AVOCATS
VOUS OFFRE PLUSIEURS CONSEILS
PRATIQUES.

VISITEZ LE WWW.RPGL.CA



VOUS AVEZ MANQUÉ UNE DES
CAPSULES
JURIDIQUES ?

CONSULTEZ DÈS MAINTENANT
LA SECTION **CAPSULES** SUR LE SITE
WEB DE RPGL POUR CONSULTER
LES ARCHIVES.

VISITEZ LE WWW.RPGL.CA