

---

## Les Services d'assistance



Cette capsule vous est offerte par Assistco, promoteur du service d'assistance juridique Assist-Toit<sup>MC</sup>

---

1<sup>er</sup> décembre 2015

### ***L'obligation du vendeur de réparer en cas de vice caché***

La garantie légale<sup>1</sup> prévue dans la loi impose au vendeur une obligation de délivrer un bien qui n'est pas impropre à l'usage auquel l'acheteur le destine. Lorsqu'il manque à cette obligation et que l'acheteur se retrouve en présence d'un vice caché, le vendeur dûment avisé doit réparer le tort qu'il a ainsi causé à son acheteur, même s'il n'avait pas connaissance du problème avant la vente.

Parlant de la réparation, le Code civil du Québec prévoit que l'acheteur a le droit de réclamer à son vendeur soit la réparation par le paiement des travaux nécessaires lorsque possible, soit la réduction du prix de vente pour tenir compte des vices découverts, soit encore, dans les cas les plus graves la résolution du contrat de vente.<sup>2</sup> L'acheteur n'a cependant jamais droit à la réparation lorsque le problème n'est pas grave et le manquement du vendeur est de peu d'importance.

Pour évaluer ce qui doit être payé, les professeurs Jobin et Cumyn disent qu'il ne faut pas enrichir l'acheteur, la réduction devant demeurer équitable pour le vendeur. On doit donc évaluer le coût des réparations et tenir compte de la plus-value apportée par les travaux dans la détermination du montant accordé:

« La jurisprudence se montre très souple dans la détermination de la réduction du prix. La première mesure possible de cette réduction est certes la diminution de valeur du bien, attribuable au vice. Mais on voit souvent les tribunaux évaluer la réduction du prix en prenant plutôt comme base de calcul le coût des réparations qui seront nécessaires pour remédier au vice; ce coût est réduit, dans les cas appropriés, en fonction de la plus-value que les travaux apporteront au bien compte

---

<sup>1</sup> L'article 1726 du Code civil du Québec

<sup>2</sup> L'article 1604 C.c.Q

tenu de son âge (i.e. sa dépréciation), car l'acheteur ne doit pas s'enrichir indûment à l'occasion des réparations »<sup>3</sup>.

Toujours pour que la réparation soit équitable, les tribunaux considèrent qu'il vaut mieux demander l'annulation de la vente lorsque la réparation est trop onéreuse par rapport à la valeur du bien, tel que décidé dans l'affaire Caron c. Centre Routhier inc<sup>4</sup> :

« Le montant réclamé était non seulement excessif mais dépassait le prix. Je fais miennes les remarques de Baudry-Lacantinerie à l'effet que, lorsque l'acheteur constate que le coût des réparations n'est pas en proportion avec la valeur de la chose, il ne peut plus exiger la réparation. Il doit plutôt rendre la chose, se faire restituer le prix et réclamer les dommages prévus aux articles 1527 et 1528 C.c. selon le cas. »

Par contre, lorsque le vendeur connaissait le problème ou ne pouvait l'ignorer, il est, en vertu de l'article 1728 du Code civil du Québec aussi tenu de payer des dommages-intérêts à son acheteur. Si le vendeur est un fabricant ou un professionnel de la vente, la loi permet de présumer que celui-ci connaissait l'existence du vice au moment de la vente. C'est l'acheteur qui a la charge d'établir la connaissance du vendeur du problème. Cependant, les déclarations faussement rassurantes du vendeur qui ont empêchées l'acheteur de procéder à des vérifications approfondies ont été déjà été reconnues contre lui en cour :

« [44] Bref, l'appelant a tort de reprocher à l'intimée de ne pas avoir exploré davantage les lieux alors que c'est sa propre conduite et celle de son épouse qui ont permis de berner l'intimée. »<sup>5</sup>

**Préparé par Assistco. Aucun droit de reproduction n'est permis.**

[www.assistco.ca](http://www.assistco.ca)

<sup>3</sup> Pierre-Gabriel Jobin et Michelle Cumyn, *La vente*, 3e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais inc., 2007, no 180, p. 239 et ss.

<sup>4</sup> [1990] R.J.Q. 75 (C.A.), 84.

<sup>5</sup> *Verville c. 9146-7308 Québec inc.*, 2008 QCCA 1593