

---

## 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> avril 2016

### ***Durant combien de temps devrait-on conserver ses documents après la vente concernant les vices cachés***

La prescription est un moyen légal d'acquiescer ou de perdre un droit par l'écoulement du temps. Il s'agit du délai à respecter pour exercer un recours juridique, à défaut de quoi, le droit d'agir pourra se perdre pour le seul motif de tardivité<sup>1</sup>. Le Code civil du Québec dans sa forme actuelle fixe la prescription générale à trois ans lorsqu'aucune loi particulière n'en fixe d'autre suivant le cas<sup>2</sup>. En matière de vice caché, c'est cette prescription générale qui s'applique.

Cependant, contrairement à la croyance populaire, cette prescription de trois années ne commence pas à courir à compter de la vente de l'immeuble, mais plutôt à compter de la découverte du problème. Donc, c'est seulement à compter du moment où un acheteur a pu raisonnablement soupçonner la gravité et l'étendue de son problème lorsque celui-ci apparaît lentement, que le compte à rebours de la prescription commence<sup>3</sup>. Pour avoir un recours valide, l'acheteur a le fardeau de démontrer qu'il a acheté avec la garantie légale et que par la suite il a découvert un problème non apparent, non déclaré, grave et préexistant à la date de son achat. De son côté, le vendeur pourra démontrer que le problème était visible au moment de l'achat, qu'il est dû au seul fait de l'acheteur, que le problème avait été dénoncé au moment de l'achat, qu'il s'agit en fait d'usure normale ou encore que le problème n'est pas grave. Pour faire cette démonstration de part et d'autre, les documents remplis au moment de l'achat prennent alors toute leur importance, c'est-à-dire *la Promesse d'achat et ses annexes, la Déclaration du vendeur, l'Acte notarié, le Rapport d'inspection avec photos...*

Par ailleurs, compte-tenu du fait que la loi n'impose pas à l'acheteur qui découvre un problème majeur de poursuivre seulement son vendeur, mais lui permet de remonter directement à celui qui a fait construire l'immeuble et/ou à l'entrepreneur qui a réalisé les travaux, un vendeur bien

---

<sup>1</sup> Article 2875 du Code civil du Québec

<sup>2</sup> Art. 2925 C.c.Q

<sup>3</sup> Art. 1739 C.c.Q

avisé ne devrait donc pas se défaire des documents relatifs à la vente de son immeuble car la poursuite pourrait se faire des dizaines d'années après la vente.

En conclusion, un vendeur prudent devrait au moment de la vente, faire réaliser une inspection prévente de son immeuble avec un rapport complet écrit, déclarer tous les problèmes qu'il connaît de son immeuble sans chercher à les minimiser et examiner sérieusement la possibilité de vendre sans garantie légale aux risques et périls de l'acheteur.

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