
Les Services d'assistance



Cette capsule vous est offerte par Assistco, promoteur du service d'assistance juridique Assist-Toit^{MC}

1^{er} mai 2016

Prouver son recours en vice caché : Pas évident!

L'auteur Jacques Deslauriers explique dans son livre sur la *Vente, louage, contrat d'entreprise ou de service* que :

«Pour réussir un recours fondé sur des défauts cachés, l'acheteur doit prouver toutes les caractéristiques permettant de conclure au caractère caché du défaut, telles qu'énoncées ci-après: son caractère caché, sa gravité, l'ignorance qu'avait l'acheteur de son existence et l'existence de ce défaut au moment de la vente. Les recours pour vices cachés peuvent être intentés malgré la bonne foi du vendeur; des dommages-intérêts pourront s'ajouter au remboursement du prix, total ou partiel selon le cas, si le vendeur connaissait ou ne pouvait ignorer les défauts dont le bien vendu était affecté...»

L'auteur Denys-Claude Lamontagne ajoute pour sa part le type d'examen auquel l'acheteur doit se livrer :

«L'acheteur doit faire préalablement un examen normal, courant, pas exagérément poussé, mais plus que sommaire, sinon il est privé de son recours. Ainsi, en matière d'immeuble, il n'est pas obligé de creuser le sol ou d'ouvrir les murs, sauf indices révélateurs (saillie dans un mur, etc.). Par contre, il pourrait devoir enlever la neige recouvrant une galerie, mais non pas une piscine creusée (ce qui requiert beaucoup plus d'efforts!)»

Donc, en théorie, lorsqu'une personne est capable de faire la preuve de l'existence d'un vice caché, elle devrait être capable de voir son recours reconnu en cour. En pratique, ce n'est pas toujours aussi évident :

Dans la décision *Bouthot c. Arcand*, les acheteurs avaient acquis l'immeuble avec un agent d'immeuble et avec la garantie légale et fait inspecter la propriété avant l'achat. Ils avaient en main la déclaration du vendeur mentionnant que l'immeuble était *desservi par une fosse septique munie d'un champ d'épuration* alors qu'il a été révélé quelques mois après l'achat que

c'était en fait un simple puisard. Après la découverte du problème, les acheteurs ont fait affaire avec un technologue professionnel qui a témoigné en cour sur les travaux correctifs à faire ainsi que les coûts.

Le juge a néanmoins rejeté la réclamation car il n'y avait eu aucune fausse représentation des vendeurs quant aux installations septiques. De plus, la fiche d'inscription de l'immeuble indiquait aussi que le système d'égouts et de l'approvisionnement en eau était «à vérifier», vérification non à l'achat, et il n'y avait aucun avis d'infraction municipale concernant ce puisard au moment de l'audition en cour. Le juge a trouvé que les acheteurs ont été imprudents et ont fait défaut d'inspecter suffisamment l'immeuble.

Dans l'affaire *Fournier c. Lemay*, les acheteurs reprochaient à leur vendeur de leur avoir caché la présence de cyanobactéries (algues bleues) dans le lac riverain ainsi que le contenu de la mise en garde émise par l'Agence de santé et des services sociaux concernant l'utilisation de ce lac. La réclamation a été accueillie en partie seulement car le juge a décidé *qu'un lac dans son état naturel et qui appartient au domaine public ne peut être considéré comme un vice caché*, mais que les fausses représentations du vendeur ont privé les acheteurs de l'usage qu'ils étaient en droit d'attendre de leur immeuble durant une partie de l'année.

Donc chaque cas est particulier, l'acheteur doit toujours avant de passer chez le notaire, s'assurer qu'il a été raisonnablement prudent et diligent en s'enquérant spécifiquement sur l'usage qu'il compte faire des lieux et sur les installations existantes : drains, fosses septiques, puits, foyers, sources d'approvisionnement d'eau...Le vendeur de son côté devrait toujours dénoncer tout élément de sa connaissance qui pourrait affecter l'utilisation du bien vendu.

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