
Les Services d'assistance



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

1^{er} août 2016

Les installations électriques peuvent-elles constituer du vice caché?

L'acquisition d'un immeuble constitue pour la plupart des personnes l'achat le plus important qu'elles feront dans leur vie. Si certaines succombent au coup de foudre et à la couleur du cadre des fenêtres, d'autres prennent le temps de s'informer et de vérifier si l'investissement qu'elles font est bien pensé et la résidence, apte à subvenir à leurs besoins.

Plusieurs l'ont compris : lorsqu'on ne s'y connaît pas soi-même, il faut mieux faire affaire avec un inspecteur en bâtiment qui pourra réaliser une inspection visuelle approfondie. Plus l'immeuble est âgé, plus est recommandée l'inspection et surtout, lire attentivement son rapport d'inspection et suivre les recommandations avant tout achat car les problèmes identifiés seront considérés comme apparents et ne pourront pas ouvrir la porte à une réclamation en vices cachés.

Il arrive souvent que ledit rapport recommande de faire venir un spécialiste pour vérifier les installations électriques à la vue d'un panneau électrique hors normes, ou des fils qui pendent ou encore simplement compte-tenu de l'âge de l'immeuble. C'est ainsi que dans l'affaire *Dragon c. Crépeau-Lavallée*¹ concernant un vieil immeuble, le juge a trouvé que remplacer le filage après un certain temps était tout simplement normal, même si l'expert considérait le filage dangereux. Bien que la demande réclamait au total plus de 500 000 \$, le juge a accordé 11 928,12 \$ à l'acheteuse. De même, dans le dossier en vices cachés *Lupien-Pilon c. Daneault*², le juge a rejeté la demande pour installations électriques défectueuses en considérant que le problème était visible, l'achat ayant par ailleurs été fait sans inspection pré-achat.

Par contre, lorsque la vétusté des installations n'est pas en cause et qu'on parle essentiellement de malfaçons, l'acheteur pourrait valablement aller chercher la responsabilité du vendeur, du

¹ 2009 QCCS 1132 (CanLII)

² 2015 QCCS 6146 (CanLII)

distributeur ou encore celle du fabricant du système électrique. C'est la présomption prévue dans le Code civil du Québec :

«[1729](#). En cas de vente par un vendeur professionnel, l'existence d'un vice au moment de la vente est présumée, lorsque le mauvais fonctionnement du bien ou sa détérioration survient prématurément par rapport à des biens identiques ou de même espèce; cette présomption est repoussée si le défaut est dû à une mauvaise utilisation du bien par l'acheteur. »

La Cour d'appel est ainsi venue confirmer dans l'affaire *Entreprises d'électricité Rial inc. c. Lumen, division de Sonepar Canada inc.*³, que lorsque poursuivi en vice caché par son acheteur, le vendeur professionnel doit être capable de réfuter la présomption de responsabilité qui pèse contre lui en prouvant soit la faute de l'acheteur, soit celle du fabricant, sinon ce sera lui, le vendeur, qui doit donc être tenu responsable du vice caché découvert dans les luminaires vendus et répondre des dommages qui en découlent. C'est ainsi que l'entreprise ayant vendu des luminaires défectueux a été condamnée à payer des dommages à sa cliente, bien que la preuve d'expertise n'ait pas pu démontrer clairement qu'est-ce qui était à la base de la défectuosité desdits luminaires.

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