
Les Services d'assistance



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

1 novembre 2015

L'obligation de mitiger ses dommages en vices cachés?

Lorsqu'on achète un immeuble avec la garantie légale, il est possible d'avoir un recours en vice caché si l'on découvre suite à l'achat, un problème grave qui n'est pas de l'usure normale. Cependant, la loi québécoise oblige toute personne qui croit être victime d'un vice caché de tenter de diminuer le préjudice qu'elle peut subir à cause du défaut ou du manquement qu'elle découvre sur le bien objet de la transaction. Cette obligation légale se trouve à l'article 1479 du Code civil du Québec et s'applique aussi bien en matière contractuelle qu'extracontractuelle :

«**1479.** La personne qui est tenue de réparer un préjudice ne répond pas de l'aggravation de ce préjudice que la victime pouvait éviter.»

Suite à l'achat d'un immeuble, à partir du moment où l'acheteur croit être en présence d'un vice caché, il ne doit pas se conduire avec négligence, mais plutôt prendre toutes les mesures nécessaires non seulement à conserver ses droits, mais aussi pour réduire les dommages qu'il pourrait encourir à cause de cette situation. C'est une obligation de prendre des moyens raisonnables pour empêcher, voire réduire les dommages et non pas de réussir absolument à empêcher lesdits dommages. On va comparer son attitude aux efforts nécessaires qu'une personne raisonnable, prudente et diligente aurait pu faire si elle était placée dans une même situation :

« [52] Le droit civil impose au créancier l'obligation de minimiser les dommages. Cette obligation, maintenant codifiée à l'art. 1479 *C.c.Q.*, exige du créancier qu'il évite l'aggravation du risque «en prenant les mesures qu'aurait prises, dans les mêmes circonstances, une personne raisonnablement prudente et diligente» (Baudouin et Deslauriers, *op. cit.*, n° 1256). Il y a donc lieu de tenir compte des circonstances propres à chaque situation dans l'évaluation de ce qui constitue le comportement attendu du créancier. »¹

Le défaut de se conformer à cette obligation pourrait avoir des conséquences aussi graves que l'anéantissement ou la réduction par le tribunal de l'indemnité à laquelle aurait pu prétendre la victime :

¹ *Laflamme c. Prudential-Bache Commodities Canada Ltd.*, [2000] 1 R.C.S. 638

«[46] Au moment du procès, les demandeurs n'avaient pas encore fait effectuer les travaux. Les raisons qu'ils invoquent ne sont pas insurmontables. Dans ces circonstances, il faut limiter l'indemnité à laquelle ils ont droit à la valeur des travaux telle qu'établie à la première occasion où ils auraient dû être effectués. Les demandeurs sont tenus de minimiser leur perte (art. 1479 C.C.Q.)»²

Il est même arrivé que la vente d'un immeuble avant la fin des procédures soit considéré comme raisonnable :

« [18] ... Cependant, à ce sujet, la règle prévue à l'[article 1479 C.c.Q.](#) concernant la minimisation des dommages imposait à l'acheteur, dans les circonstances, de limiter ses dépenses en remettant le terrain sur le marché afin de s'en départir. Or, il en est toujours propriétaire parce qu'il a préféré attendre l'issue du procès pour agir...

[19] C'est pourquoi le Tribunal limite le remboursement des taxes foncières à celles des ajustements effectués au moment de la signature du contrat de vente et à celles des années 2002 et 2003. »³

Cette obligation n'est pas absolue. On ne peut pas minimiser à tous prix :

« Il me paraît qu'ici encore le premier juge a raison de conclure que l'obligation de minimiser les dommages n'allait pas, en l'espèce, jusqu'à contraindre M* à modifier de manière substantielle un projet de construction déjà planifié et en vue duquel il a acquis le terrain, pas plus d'ailleurs qu'elle ne l'obligeait à demander la modification du zonage affectant l'immeuble adjacent qu'il avait acquis pour des fins autres que la construction d'un édifice. »⁴

Donc, si on découvre un vice caché, on le dénonce au vendeur et on prend des mesures lorsque c'est possible pour minimiser ses dommages.

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

www.assistco.ca

² *Dubuc c. Gagnon*, [2003] RL 169 (C.Q.)

³ *Tremblay c. Tremblay*, 2005 CanLII 43526 (QC CQ)

⁴ *Pépin c. Mongeau*, 1992 CanLII 3187 (QC CA)