
Les Services d'assistance



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

1^{er} décembre 2016

Avez-vous lu le formulaire de Déclaration du vendeur?

C'est fait : la maison des rêves a été trouvée, le prix négocié, le financement acquis, l'inspection préachat faite. Tout semble beau, on se prépare à aller chez le notaire et on organise son déménagement. Cependant, en tant qu'acheteur prudent et diligent, a-t-on fait vraiment compléter ses devoirs en lisant le formulaire de *Déclarations du vendeur*?

La loi impose au vendeur l'obligation de vendre un bien conforme à l'usage auquel on le destine. Lorsqu'il a connaissance d'une situation qui pourrait mettre en péril cet état de fait, le vendeur doit toujours dénoncer ce qu'il sait comme problème susceptible de mettre en jeu les attentes raisonnables que pourraient avoir l'acheteur à propos du bien. Généralement, le vendeur va remplir son obligation en remplissant un formulaire dans lequel il déclare au mieux de ses connaissances les informations pertinentes sur l'immeuble : défauts antérieurs, travaux majeurs effectués ou à faire, infestation d'animaux nuisibles, contamination du sol, présence de moisissure, ... Ce formulaire s'accompagne des fois de documents justificatifs tels que des factures, reçus, plans, rapports, avis, permis...

Comme corrélatif à cette obligation du vendeur, l'acheteur doit s'informer. Il doit écouter les informations qui lui sont communiquées et, au besoin poser des questions. L'acheteur doit se montrer curieux de son achat et lire les déclarations et documents afférents qui lui sont communiqués. Dans les affaires *Contré c. LBC Entrepreneur général inc.*, (C.A., 1998-02-20) et *Saulnier c. Rouleau*, (C.S., 2003-03-24), les juges ont considéré qu'un acheteur à qui on avait au préalable dénoncé que l'alimentation en eau se faisait au moyen d'un puits artésien doit vérifier la qualité de l'eau ou la suffisance du puits, et ne pouvait par la suite se plaindre de vices cachés :

« [37] La qualité de l'eau provenant d'un puits est toutefois un élément qui, en principe, peut être aisément vérifié au moyen de tests en laboratoire ou, selon les circonstances, de visu. Aussi, l'acheteur d'une résidence dont l'alimentation en eau potable est assurée par un puits artésien et qui n'a fait aucune vérification ne saurait être fondé à demander la nullité de la vente si l'eau ne respecte pas les normes requises. C'est là une erreur inexcusable au sens du second alinéa de l'article 1400 C.c.Q.¹. »

Il ne faut pas oublier qu'un problème dénoncé n'est pas un vice caché. Néanmoins, lorsque le vendeur a fait de fausses représentations ou assurances à l'acheteur qui s'informe, sa responsabilité se retrouve alors engagée à cause de ses mensonges ou de son silence fautif :

« [32] Quant à la notion de vice inconnu de l'acheteur, la Cour suprême nous enseigne ce qui suit, au paragraphe 54 de l'arrêt ABB Inc. précité :

« Il ne suffit pas que le vice soit caché. Il faut encore qu'il soit inconnu de l'acheteur, comme l'exige l'article 1522 in fine C.c.B.C. Ce caractère s'évalue en fonction d'une norme subjective. Contrairement à la présomption de connaissance imposée au vendeur, aucune présomption de connaissance ne pèse sur l'acheteur, qui est toujours présumé de bonne foi. Le fardeau de prouver la connaissance réelle du vice repose toujours sur le vendeur. »² »

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

¹ *Saulnier c. Rouleau*, (C.S., 2003-03-24)

² *Bardiaux c. Leduc*, (CS., 2009-05-20)