
Les Services d'assistance



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

1^{er} juin 2017

Découverte d'une mort violente dans sa nouvelle maison: Est-ce un vice caché?

La découverte d'une mort violente ou d'un suicide suite à l'acquisition d'une maison ne constitue pas un vice caché au sens du *Code civil du Québec*. En effet, une mort tragique non révélée ne rend pas l'immeuble impropre à l'usage auquel il est destiné ou n'en diminue pas son utilité¹. Bien évidemment, pour certaines personnes, cela peut à tout le moins constituer un obstacle subjectif à l'achat ou l'occupation de la dite maison. Le fait de ne pas révéler de l'information d'une telle nature à des futurs acheteurs peut vicier leur consentement. Ceux-ci pourraient donc se retourner contre leur vendeur et tenter un recours en dol².

Plusieurs décisions ont été rendues en la matière. Voici un résumé de celles que nous avons jugé pertinentes de vous partager :

Dans la décision *Knight c. Dionne*³, rendue en 2006 par un juge de la Division des petites créances, il a été déterminé que le fait que le fils des vendeurs se soit pendu dans la maison ne constituait pas un vice caché puisqu'il ne s'agissait pas d'un facteur de nature à influencer de façon significative la valeur de l'immeuble. Le juge a même indiqué que c'était aux acheteurs de poser des questions précises si cela constituait un problème à leurs yeux. Le juge a conclu que le suicide, le décès ou encore le meurtre dans une maison ne constituent pas des facteurs que le vendeur est obligé de dévoiler à l'acheteur tout comme il n'est pas obligé de révéler la violence conjugale, les intrusions dont il a pu être victime de même que les naissances, les mariages, les baptêmes ou autres événements de la vie, heureux ou malheureux, qui s'y sont déroulés.

¹ Article 1726 du *Code civil du Québec*.

² Article 1401 du *Code civil du Québec*.

³ *Knight c. Dionne*, 2006 QCCQ 1260 (CanLII).

Dans la décision *Pineda c. Ferreira*⁴, les acheteurs ont été informés par les vendeurs que leur beau-père était mort de façon naturelle dans le sous-sol de la maison. Les acheteurs ont tout de même pris la décision d'acquérir la maison suite à cette dénonciation de la part des vendeurs. Un peu plus tard, les nouveaux acheteurs apprennent des voisins que le beau-père se serait plutôt suicidé dans la maison. A la suite de cette découverte, les acheteurs témoignent avoir vécu de la détresse et de l'angoisse, ayant peur de descendre au sous-sol. Le juge a déterminé que même si les vendeurs n'avaient pas l'obligation précontractuelle d'informer les acheteurs qu'un suicide avait eu lieu dans l'immeuble, ils avaient fait preuve de dol en affirmant qu'il s'agissait d'une mort naturelle⁵. Par conséquent, ils ont été condamnés à payer des dommages-intérêts de 500 \$ à chacun des acheteurs.

Enfin, dans une récente décision, des acheteurs ont réussi à obtenir l'annulation de la vente suite à la découverte d'un double suicide dans la maison qu'ils venaient d'acquérir. Dans l'affaire *Fortin c. Mercier*⁶, les acheteurs apprennent quelques jours après avoir conclu le contrat de vente de la maison qu'il y a deux personnes qui y sont mortes suite à un pacte de suicide. Ils prennent alors la décision de ne pas habiter la maison et intente un recours contre leur vendeur. Ils demandent l'annulation de la vente, le remboursement du prix d'achat, ainsi que 50 000 \$ en déboursés, frais d'entretien, dommages moraux et dommages punitifs. Le vendeur prétend ne pas avoir révélé l'information aux acheteurs puisque ces derniers n'auraient posé aucune question sur le sujet. Ils ont questionné le vendeur à savoir pourquoi la maison était en vente depuis une si longue période et il avait répondu que c'était à cause du marché et parce qu'il avait éprouvé des problèmes avec ses autres courtiers immobiliers. Le juge de la Cour supérieure affirme que le défendeur aurait dû dévoiler le double suicide aux acheteurs afin que leur consentement soit libre et éclairé, puisqu'il s'agit d'un fait susceptible d'influencer objectivement une transaction immobilière. Le juge conclut que les vendeurs ont fait preuve de mauvaise foi et pour cette raison, il prononce la nullité de la vente intervenue entre les parties et condamne le défendeur à rembourser aux demandeurs le prix d'achat de 275 000 \$ ainsi qu'à leur payer des déboursés et des dommages totalisant un montant de 38 025,60 \$.

En conclusion, il ne fait aucun doute qu'il est fondamental pour les vendeurs de dénoncer tous les problèmes dans la maison aux futurs acheteurs, mais également de leur révéler s'il y a eu une mort violente ou un suicide dans celle-ci. Dans le cas contraire, les acheteurs auront la possibilité de se retourner contre les vendeurs afin de demander l'annulation de la vente et/ou des dommages-intérêts en invoquant que leur consentement a été vicié. À noter qu'à la suite de nombreux cas présentés devant les tribunaux, il y a désormais une question sur l'existence d'un suicide ou d'une mort violente dans le formulaire de

⁴ *Pineda c. Ferreira*, 2012 QCCQ 93 (CanLII).

⁵ Article 1401 du *Code civil du Québec*.

⁶ *Fortin c. Mercier*, 2013 QCCS 5890 (CanLII).

«Déclaration du vendeur» qui est devenue obligatoire depuis 2012 et à laquelle les vendeurs doivent répondre.

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