
Les Services d'assistance



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

Le 1^{er} février 2015

Durant combien de temps peut-on être poursuivi pour vices cachés?

Le public pense souvent à tort qu'au bout de quelques années après la vente d'une maison, il y a une sorte de prescription¹ qui s'acquiert, et que dès lors, on ne puisse plus poursuivre l'ancien propriétaire pour vice caché. Cette croyance se fonde sur la prescription générale de trois ans du Code civil du Québec quand il est question de droit personnel ou de droit réel mobilier.

En matière de vice caché, la prescription de trois ans s'applique bel et bien, mais le délai ne commence à courir qu'à compter de la découverte du problème et non à compter de la date de la signature chez le notaire. Cette situation fait en sorte qu'il peut s'écouler plusieurs années (voire décennies) après la vente d'une maison, avant qu'un ex-proprétaire se fasse poursuivre pour des vices qui viennent seulement d'être découverts par l'acquéreur (ou un nouvel acquéreur de la maison). Afin de bénéficier de cette prescription de trois ans, l'acquéreur doit, préalablement à tous travaux, dénoncer par écrit la découverte du problème à l'ex-proprétaire dans un délai raisonnable², sous peine de voir tomber son recours s'il s'engage à faire des travaux et se contente d'envoyer la facture après.

Une illustration de cette situation se trouve dans le jugement rendu en mars 2014, Leblanc c. Bouchard³, affaire dans laquelle les anciens propriétaires se sont vu condamnés à payer une somme autour de 45 000 \$ pour réparer des vices cachés, et ce 18 ans après avoir vendu leur maison, la vente ayant eu lieu en 1996.

Essentiellement, les acquéreurs poursuivaient en vices cachés et réclamaient la somme de 57 148,63 \$ pour le coût des travaux effectués pour remplacer partiellement la charpente et étanchéiser les murs, enlever complètement et réinstaller le parement extérieur. Vu qu'il s'agissait de problèmes liés à la construction de la maison, que ces problèmes ne pouvaient être vus au moment de la vente, qu'ils n'avaient pas été dénoncés aux acquéreurs lors de la vente, qu'il ne s'agissait pas d'usure normale de la maison et que celle-ci avait été vendue avec

¹ La prescription est un moyen d'acquérir ou d'éteindre un droit par l'effet du temps et de la loi.

² Article 1739 C.c.Q

³ 2014 QCCQ 4797 (Rejet de la demande pour permission d'appel: Bouchard c. Leblanc, 2014 QCCA 1803)

garantie légale⁴, les anciens propriétaires n'ont pas niés l'existence de vices cachés. Pour leur part, ils contestaient le délai de dénonciation car ils ont été avisés plus de six mois après la découverte du problème. Le juge a estimé que le délai de six mois pour dénoncer le problème n'en était pas un de rigueur car la loi parle d'un délai raisonnable qui est laissé à l'appréciation du tribunal⁵. Dans les circonstances, le juge a décidé que le délai de dénonciation de quelque 7 mois et demi eut égard des faits de la cause était raisonnable, et a accordé aux acquéreurs la somme de 42 583,33 \$ à laquelle s'ajoutent les dépens et l'indemnité additionnelle.

Donc, il faut retenir qu'en matière de vices cachés, le délai de prescription de trois ans commence à courir à partir de la découverte du problème et reste assujetti à l'obligation de dénonciation par écrit dans un délai raisonnable de cette découverte.

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

www.assistco.ca

⁴ Article 1726 C.c.Q

⁵ Paragraphes 32 et 33 de la décision