
Les Services d'assistance



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

1^{er} mai 2013

Est-ce que le radon dans un immeuble est un vice caché ?

Le radon est un gaz radioactif, incolore, inodore et sans goût provenant de la désintégration naturelle du radium, un sous-produit de l'uranium présent partout sur la planète dans le sol. Il peut être détecté par des appareils spéciaux. Quand il s'infiltré dans un bâtiment, il peut s'accumuler et atteindre des niveaux nocifs pour la santé. On peut l'attribuer au cancer du poumon, assez souvent.

Sa teneur peut être mesurée en becquerels par mètre cube d'air (Bq/m³).

Est-ce que le résident d'une maison touchée par le radon aura le cancer ? Difficile à dire. Il y a beaucoup d'éléments à prendre en considération: la quantité de radon qui se trouve dans l'air, la durée de l'exposition, le facteur chance, la génétique etc.

Pour ce qui est du taux de radon acceptable, en 2007, Santé Canada a abaissé le seuil maximum recommandé de 800 Bq/m³ à 200Bq/m³. Il faut donc prendre des mesures correctives lorsque la concentration moyenne annuelle dépasse 200 dans les aires occupées d'un bâtiment. La façon la plus efficace et la plus utilisée pour réduire la quantité de radon dans une maison est la dépressurisation active du sol. Elle consiste à percer un trou dans le plancher du sous-sol et à installer un tuyau muni d'un ventilateur aspirant le radon présent sous la maison et l'expulsant à l'extérieur. Les coûts s'élèvent entre 1 500\$ à 3 000\$.

Mais est-ce un vice caché?

Oui, dépendamment des circonstances. Il ne faut pas oublier les quatre (4) critères des vices cachés (caché, antérieur à la vente, grave et inconnu de l'acheteur).

À partir de l'étude du peu de décisions dans ce domaine, il en découle que l'acheteur doit prouver (par prépondérance de preuve) l'existence d'un vice caché, soit un désordre de construction et un déficit d'usage de l'immeuble. Par exemple, si les habitants peuvent

continuer à y vivre sans problème pour leur santé alors il n'y a pas de déficit d'usage. Le taux de BQ/m³ de radon sera déterminant, l'exposition au radon pendant plusieurs années aussi.

Par contre, si le vendeur connaît ces faits, il doit les transmettre à son acheteur, sinon il s'agit de dol, de fausses représentations.

Les tribunaux regardent si le critère de gravité est satisfait ou non, pour ce faire, ils analysent : le montant des dommages, la nuisance ou les inconvénients potentiels. Y a-t-il preuve de nuisance ou d'inconvénients réels au dossier?

En terminant, nous voulons vous parler des problèmes de sol, excluant les problèmes de radon. Certains problèmes sont si importants qu'ils vont jusqu'à l'affaissement de la maison. Certains juges sont d'avis que la composition du sol ne peut constituer un vice donnant ouverture à la garantie de qualité du Code civil du Québec. D'autres sont d'opinion contraire car ils considèrent que si l'état du sol est à l'origine d'un déficit d'usage, il peut être constitutif de vice caché. La Cour d'appel a reconnu le caractère de vice caché à des vices de sol ayant engendré des désordres de construction. À titre d'exemples, une mauvaise qualité du sol, un sol argileux (les fondations doivent être construites en conséquence), un sol contenant des matériaux et des débris, un terrain composé d'argile molle.

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