

---

## Les Services d'assistance



Cette capsule vous est offerte par Assistco, promoteur du service d'assistance juridique Assist-Toit<sup>MC</sup>

---

1 mars 2015

### ***Gel des canalisations d'eau et vice caché***

Par grand froid ou lorsqu'on passe du redoux au temps froid et vice-versa, le gel peut atteindre les profondeurs où se situent des canalisations qui vont alors geler. Ce gel peut se situer autour du « bonhomme à eau »<sup>1</sup> de la Ville ou de la municipalité. Si c'est le cas, cette dernière pourrait être tenue de réparer le problème. Dans le cas où le gel se crée après ce « bonhomme à eau », ce sera alors au propriétaire du terrain qu'incombera la réparation. Dans tous les cas, il est nécessaire de vérifier avec un expert l'origine du gel. Face aux coûts des réparations, les propriétaires vont alors se demander s'ils ont un recours en vice caché contre le précédent propriétaire de qui ils ont acheté, ou alors en vice de construction contre l'entrepreneur qui aura bâti.

On peut penser au vice caché lorsque le problème de canalisation est grave et qu'il existait déjà au moment de la vente, que ce problème n'était pas apparent et que l'acheteur n'en avait eu aucune connaissance avant sa propre découverte sous peine de voir rejeter son recours :

« [97] Quoi qu'il en soit, le Tribunal conclut que l'acquéreur savait ou devait savoir au moment de la vente que les fondations de la rallonge n'étaient pas à l'épreuve du gel et qu'elles étaient faites, comme la rallonge elle-même, en deux parties, et qu'il était probable que les fondations de la vieille rallonge étaient vieilles et vétustes et donc assez comparables à celles de la vieille maison. Dans ce contexte, il n'y a pas là un vice caché au sens du Code civil »<sup>2</sup>.

Lors de l'achat d'une maison, il est important de s'informer de la profondeur de l'enfouissement des canalisations de même que les exigences de la municipalité dans laquelle on veut s'établir si on construit. Non seulement on ne saurait s'attendre à ce que les normes actuelles d'enfouissement de canalisations soit respectées lorsqu'on achète une vieille maison, mais aussi on doit dénoncer le problème suivant les exigences légales :

---

<sup>1</sup> Un tuyau surnommé « bonhomme à eau » se retrouve généralement en façade de toute habitation pour relier le système de raccordement de celle-ci au réseau d'aqueduc municipal.

<sup>2</sup> Villeneuve c. Beaudry, 2002 CanLII 20408 (QC CS)

« [4] À l'issue d'un procès de sept jours, le juge conclut que le fait que la conduite d'eau n'est pas protégée du gel constitue un vice caché. Ce vice était imperceptible pour une personne prudente et diligente lors d'un examen raisonnable.

[5] Par ailleurs, le juge retient que les appelants connaissaient ce vice et qu'ils ne l'ont pas dénoncé de façon suffisamment claire et franche pour que les intimés se sentent interpellés. »<sup>3</sup>

De son côté, la Régie du Bâtiment du Québec « RBQ » a dû se prononcer dans des cas de gel causant des problèmes soit aux canalisations soit à la structure et a déjà eu à enjoindre à l'entrepreneur de faire les travaux corrections :

« La situation est due au soulèvement de la structure du bâtiment en raison du gel durant l'hiver, ce qui constitue un vice caché majeur qui peut entraîner la perte partielle et graduelle de l'immeuble. L'entrepreneur devra donc réaliser les travaux requis afin de mettre définitivement fin au mouvement de la structure du bâtiment. Les frais d'expertise du bénéficiaire sont à la charge de l'administrateur. »<sup>4</sup>

« Or, la cause la plus probable est que le terrain tel que remis aux bénéficiaires présente des pentes négatives et qu'il ne se draine pas adéquatement, causant un gel, près de la fondation d'un côté de la propriété, qui exerce la poussée latérale fatale à la fondation. Comme les bénéficiaires n'ont aucunement changé les pentes du terrain après la prise de possession, il faut conclure que l'accumulation d'eau près de la fondation et les périodes de gel néfastes ne sont pas le résultat de l'aménagement paysager et qu'il y a bien un vice caché. L'entrepreneur devra déterminer les causes exactes du mouvement du mur de fondation et effectuer les travaux correctifs requis. »<sup>5</sup>

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

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

---

<sup>3</sup> Lapointe c. Lemieux, 2012 QCCA

<sup>4</sup> [Syndicat de copropriété 2917 à 2923 William Tremblay et St-Luc Habitation inc., M. Alcide Fournier, arbitre, Société pour la résolution des conflits inc. \(SORECONI\), 036359 et 050612001, 2005-10-11](#)

<sup>5</sup> [Giguère et Construction Rochette inc., Me Jean Doyle, arbitre, Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure \(GAMM\), 2014-12-003 et 300061, 2014-11-11](#)

[www.assistco.ca](http://www.assistco.ca)