
Les Services d'assistance



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

1 juillet 2015

Impact des mauvaises odeurs sur la garantie de qualité

La garantie de qualité est celle qui s'applique en matière de vice caché et qui protège l'acheteur¹ d'un immeuble au Québec. Quand on pense au vice caché, la première question est celle de savoir si le problème était apparent au moment de l'achat et par apparent, on entend visible. La question de l'apparence se pose différemment lorsqu'on parle d'odeurs. Jusqu'à quel point des mauvaises odeurs peuvent-elles constituer des vices cachés?

Dans l'affaire *Gagnon c. Gaudreau*² en matière d'immeuble locatif, il a été dit que les odeurs sont des manifestations qui ne sont pas cachées. Lorsqu'on parle d'odeurs permanentes, il ne peut s'agir de vices cachés. Pour que les odeurs soient considérées comme un vice, il faudrait qu'elles aient été dissimulées au moment de l'achat, comme par exemple dans les faits du dossier, par des diffuseurs d'odeurs pour modifier les senteurs.

Concernant les animaux, les juges ont eu à décider si, le fait pour l'acheteur d'avoir constaté la présence d'animaux dans l'immeuble durant sa visite, était suffisant pour que les odeurs d'urines desdits animaux dans l'immeuble suite à l'achat soient considérées ou pas comme vices cachés :

Ainsi, dans l'affaire *Harvey c. Harvey*³, le juge dit:

« [57] Dans le présent dossier, la preuve est prépondérante qu'il y avait une odeur d'animaux telle qu'elle constituait un handicap sérieux pour le nouveau propriétaire de la résidence.

[58] Même s'il y avait présence de nombreux animaux lors des visites préalables à l'achat, l'odeur n'était pas à ce point décelable que l'acheteur se devait de pousser plus loin son enquête...

¹ Article 1726 du Code civil du Québec : la garantie de qualité s'applique automatiquement à moins qu'elle ait été expressément limitée ou exclue.

² 2014 QCCQ 88

³ 2005 (QCCQ); C'est aussi cette opinion qui avait été retenue dans l'affaire *Tremblay c. Cyr*, 2003 (QC CQ)

[62] La somme accordée devra se limiter aux dommages directs qui découlent de l'odeur d'urine...»

Cependant, lorsqu'un rapport d'inspection a pu détecter le problème avant l'achat, on ne peut plus parler plus tard de présence de vice caché⁴ :

*« [7] CONSIDÉRANT QU'au rapport d'inspection R-1, il est mentionné ce qui suit:
... Nous vous recommandons néanmoins de surveiller la chambre à coucher au sous-sol, au coin des façades 3 et 4, car nous avons remarqué une décoloration au bas du mur qui peut être causé par de l'urine de chats ou par une infiltration d'eau. Sans entreprendre une inspection plus poussée, nous étions incapables de déterminer l'état exact des fondations. »*

(Soulignement ajouté)

En conclusion, les mauvaises odeurs peuvent être des vices cachés en autant que l'acheteur puisse démontrer qu'il s'agit d'un problème important qui affecte son immeuble, problème qui n'a pas pu être découvert par une inspection attentive, qui existait déjà au moment de l'achat et qui ne lui a pas été relevé avant l'achat. L'acheteur victime d'un tel problème pourra donc se prévaloir de la garantie de qualité prévue par la loi.

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

www.assistco.ca

⁴ Léger c. Daly, 2003 (QC CQ)