
Les Services d'assistance



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

Le 1^{er} octobre 2013

Importance de dénoncer le vice caché :

Suivant l'article 1739 *Code civil du Québec* (C.c.Q.), l'acheteur qui constate que le bien est atteint d'un vice doit le dénoncer par écrit au vendeur dans un délai raisonnable depuis sa découverte.

Cette exigence veut ainsi contrebalancer la protection de la garantie de qualité de l'article 1726 C.c.Q. offerte à l'acheteur en permettant au vendeur de réparer la défectuosité sans passer par les tribunaux. L'écrit pourra consister en une mise en demeure, mais ce n'est pas obligatoire car la seule exigence de la loi consiste en un simple avis, l'acheteur devant toujours garder une preuve de la transmission et de la réception de cet avis. Il s'agit là d'un impératif¹ dont le défaut pourra être sévèrement sanctionné. Le vendeur qui remédie au défaut durant la procédure judiciaire sans avoir été avisé préalablement ne remboursera pas les frais d'action de l'acheteur (art. 1596 C.c.Q.).

Généralement, le point de départ du délai raisonnable est le moment où l'acheteur a pu constater l'existence du vice dont il se plaint. Il est conseillé d'être rapide car un délai de neuf mois entre la découverte de la présence de fourmis charpentières et l'envoi d'un avis au vendeur a été considéré comme excessif². Lorsque le vice apparaît graduellement, le délai commence à courir à partir du « jour où l'acheteur a pu en soupçonner la gravité et l'étendue ».

Donc, il faut garder à l'esprit que les tribunaux évalués à un délai approximatif de six(6) mois pour aviser le vendeur,

La sanction du non-respect de la dénonciation préalable consiste en la perte de son recours, cette perte s'étendant même au droit de l'assureur³. En effet, l'acheteur qui procède à des travaux sans permettre au vendeur d'apporter les correctifs et sans que ce dernier ait pu constater les défauts et de les corriger, s'expose au rejet de son action. La seule façon pour

¹ Quincallerie Côté & Castonguay inc. c. Castonguay, 2007 QCCS 4321 (Appel rejeté : 2008 QCCA 2216)

² Tessier c. Vilandré, (C.Q., 2004-10-26) SOQUIJ AZ-50277971

³ Optimum, société d'assurance inc. c. trudel et al., 2013 QCCA 716

l'acheteur d'avoir gain de cause sera alors de démontrer qu'il y a eu urgence⁴ ou atteinte des objectifs poursuivis par la mise en demeure, à savoir que le vendeur ait été mis en demeure de plein droit, selon les articles 1597 et 1598 C.c.Q.

Le vendeur ne peut cependant se prévaloir d'une dénonciation tardive de l'acheteur s'il connaissait ou ne pouvait ignorer le vice. C'est ainsi qu'il pourra même être condamné outre la restitution du prix, à payer de tous les dommages-intérêts soufferts par l'acheteur.

Il faut toujours se rappeler que le recours devant le juge doit être intenté dans le délai de prescription de trois ans prévu à l'article 2925 C.c.Q. à compter du jour où le vice se manifeste pour la première fois.

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

www.assistco.ca

⁴ Financement Millénium 2000 inc. c. Constructions Tribo inc., 2010 QCCS 6234