
Les Services d'assistance



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

1 juin 2015

Isolation et vice caché

L'insuffisance ou l'absence¹ d'isolation thermique dans un immeuble peut, comme toutes les autres composantes de cet immeuble, constituer un vice caché lorsque ledit immeuble a été acquis avec la garantie légale. Cependant, il ne s'agit pas d'une reconnaissance automatique du problème par les tribunaux.

Tout d'abord, la date de construction va être un critère important : Plus l'immeuble est âgé, plus les tribunaux vont s'assurer qu'on n'est pas en présence d'une usure normale, surtout lorsqu'au moment de sa construction, l'immeuble était conforme aux normes et règlements en vigueur².

Le matériau utilisé comme isolant est tout aussi important comme on l'a vu avec la MIUF et la vermiculite :

L'isolation à la mousse isolante d'urée formaldéhyde (MIUF) a été introduite au pays dans les années 1970, et a donné lieu à de nombreux débats sur la dangerosité du produit pour la santé. Pour Santé Canada,³ c'est généralement lorsqu'une demeure vient d'être construite ou rénovée que les niveaux de formaldéhyde sont les plus élevés et peuvent être inquiétants pour les personnes atteintes de problèmes respiratoires (comme les enfants asthmatiques). Comme ce produit a été interdit au Canada depuis décembre 1980⁴, l'enlèvement de la MIUF n'est pas jugé nécessaire⁵ en matière de vice caché.

La vermiculite est un minéral utilisé pour l'isolation des immeubles et dont la portion problématique provenait de la mine Libby située au Montana, aux États-Unis. Cette mine renfermait un dépôt naturel d'amiante, ce qui a contaminé la vermiculite y étant extraite. La vermiculite issue de la mine Libby n'est plus sur le marché canadien depuis plus de dix ans⁶.

¹ Grenier c. Nadeau, J.E. 2000-1564

² Ibid; Léger c. Partenza, J.E. 2000-541

³ Santé Canada : www.sc-hc.gc.ca.

⁴ Loi sur les produits dangereux (L.R.C. 1970, c. H-3)

⁵ Materazzo c. Bui, C.Q., EYB 2005-87457; Bourdeau c. Roy, J.E. 2001-942

⁶ Santé Canada : www.sc-hc.gc.ca.

Selon Santé Canada, ces produits peuvent être dangereux seulement si on les déplace pour l'entretien, les rénovations ou la démolition, et non pas si l'isolant est scellé dans les panneaux muraux ou le plancher, isolés dans un grenier ou absent de l'air ambiant. Cette position est celle de la jurisprudence qui considère que la seule présence d'un matériau non conforme dans un immeuble, ne fait pas automatiquement que cet immeuble soit affecté d'un vice caché. Il faudrait démontrer que la présence d'amiante a nui à l'usage de la maison et n'est pas sans risque pour ses occupants:

« (...) l'existence d'un risque sérieux pour la santé des occupants de la maison n'est pas établi, tant au moment de la vente qu'après celle-ci. Il s'agissait peut-être d'une possibilité, mais pour avoir gain de cause, les demandeurs auraient dû prouver, . . .une menace pour leur santé ...⁷».

Il faut toujours garder en tête que l'obligation légale en matière d'inspection d'un immeuble en est une de prudence et de diligence⁸. Donc, l'inspection n'a pas à ouvrir les murs pour vérifier la qualité et les composantes de l'isolation. Il suffit que le problème n'ait pas été apparent au moment de l'inspection et qu'il soit grave.

Un recours peut être également être entrepris contre le commerçant ou le fabricant lorsque le défaut provient d'une mauvaise spécification de l'isolant.⁹

Dans tous les cas, demeure pour le vendeur l'obligation de déclarer les problèmes qu'il connaît de son immeuble, à défaut de quoi, il pourrait se faire poursuivre pour fausses représentations et/ou dol, s'il a par exemple rassuré l'acheteur sur le type d'isolant utilisé¹⁰.

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

www.assistco.ca

⁷ Morissette c. Buteau, 2013 QCCS 144

⁸ Article 1726 C.c.Q

⁹ Tian Long Sinostar International Ltd. c. Isolation Manson inc., SOQUIJ AZ-03019615 (C.A.)

¹⁰ Mignacca c. Benoît, [1993] R.D.I. 283 (C.A.); Larivière c. Verville, [1995] R.D.I. 507 (C.S.)