
Les Services d'assistance



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

1^{er} mars 7

La présence de rongeurs constitue-t-elle un vice caché?

Nombreux sont les acheteurs qui font la découverte de problèmes suite à l'achat d'une nouvelle propriété. Cependant, il n'est pas toujours évident de savoir qu'est-ce qui représente un vice caché et qu'est-ce qui ne l'est pas. Plusieurs acheteurs se questionnent notamment quant à savoir si la présence de rongeurs dans une maison peut constituer un vice caché.

En vertu de l'article 1726 du *Code civil du Québec*, le vendeur est légalement tenu de garantir à l'acheteur que le bien vendu et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés rendant ainsi le bien impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminue tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté ou n'aurait pas donné un si haut prix s'il les avait connus. La doctrine en la matière indique que l'usage est celui de l'acheteur raisonnable. Cela signifie que le bien doit être impropre à son usage non seulement pour l'acheteur en cause mais également pour tout acheteur raisonnable¹.

C'est à l'acheteur que revient le fardeau de prouver qu'il y a bel et bien un vice caché dans la maison. Pour réussir son recours, quatre critères doivent toutefois être remplis. En effet, le vice doit être caché (non visible par l'acheteur), antérieur à la vente, inconnu de l'acheteur au moment de la vente et suffisamment grave pour dire que l'acheteur n'aurait pas acheté la maison ou l'aurait achetée à un prix moindre s'il avait eu connaissance du problème avant l'achat².

¹ *Gélinas c. Lefave*, 2009 QCCQ 11003 (CanLII)

² *Lamontagne c. Asselin*, 2014 QCCQ 397 (CanLII)

Dans l'affaire *Bernatchez c. Vézina*, le juge précise que la seule présence de petits rongeurs qui ont réussi à s'introduire dans une maison de campagne est un phénomène bien connu et l'obstruction des ouvertures par lesquelles les rongeurs se sont introduits relève de l'entretien normal d'une propriété. Ainsi, il ne s'agit pas d'un vice qui provoque un déficit d'usage³.

À l'inverse, dans l'affaire *Lamarche c. Jomphe*, l'acheteuse a constaté qu'il y avait un problème de rongeurs dans le sous-sol de sa nouvelle résidence. En retirant une partie des matériaux recouvrant les murs de fondation, l'acheteuse a constaté qu'il y avait des ouvertures, laissant ainsi passer les rongeurs. De nombreux nids ainsi que la présence d'excréments derrière la finition recouvrant les murs de fondation ont été découverts. Or, considérant qu'une mise en demeure écrite avait été envoyée aux vendeurs et qu'ils se sont présentés sur les lieux pour constater la situation, que l'acheteur a réussi à démontrer que le vice était antérieur à la vente et qu'il ne pouvait être décelé qu'en enlevant les matériaux de finition des murs du sous-sol, le tribunal a donné raison à la demanderesse et a condamné les vendeurs à lui verser la somme de 4817,61\$⁴.

En conclusion, nous ne pouvons affirmer qu'il s'agit d'un recours certain. En effet, l'acheteur doit s'assurer de dénoncer le vice par écrit au vendeur dans un délai raisonnable suite à sa découverte, conformément à l'article 1739 du *Code civil du Québec*. De plus, le fait que les vendeurs aient dénoncé la présence de rongeurs dans la déclaration du vendeur ou non, peut également jouer sur les chances de succès du recours. Enfin, il est important de comprendre que ce n'est pas dès qu'il y a présence de rongeurs dans la maison qu'on peut conclure à un vice caché. L'acheteur devra d'abord démontrer au tribunal que les 4 critères essentiels du vice caché ont bel et bien été rencontrés.

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

³ *Bernatchez c. Vézina*, 2007 QCCQ 4752 (CanLII)

⁴ *Lamarche c. Jomphe*, 2007 QCCQ 13261 (CanLII)