
Les Services d'assistance



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

1^{er} juin 2013

La présence d'ocre ferreuse dans le sol peut-elle être considérée comme un vice caché ?

L'ocre ferreuse est un phénomène naturel qui consiste en une réaction chimique et/ou bactérienne qui, encouragée par un milieu propice, un sol qui contient du fer, prend l'apparence d'une boue orangée (bien qu'il en existe d'autres couleurs, l'orangée est la plus présente) qui se durcit avec le temps.

Or, le milieu le plus propice à sa prolifération est justement celui du drain français qui, lui, offre de l'eau et de l'oxygène en abondance. Plus l'eau est abondante et présente, plus la réaction sera importante si la bactérie en cause se trouve dans le sol.

Oui, la présence d'ocre ferreuse dans le sol peut être considérée comme un vice caché, et ce, dépendamment des circonstances (*Ruel c. Lavoie, 1992 CanLII 3075 (QC CA)*). Il faut tenir compte des quatre (4) critères des vices cachés de l'article [1726](#) C.c.Q. à savoir : caché, antérieur à la vente, grave et inconnu de l'acheteur.

La lecture de décisions dans ce domaine permet de conclure qu'il appartient à l'acheteur de prouver (par prépondérance de preuve) l'existence du vice caché dû à l'ocre ferreuse, car la seule présence ne suffit pas.

Il faudra en outre que l'acheteur ait été prudent et diligent au moment de l'achat même s'il est prouvé la présence de l'ocre ferreux (*Nadeau c. Benoit, 2011 QCCS 2965 (CanLII)*).

Les demandeurs doivent se conformer à la procédure applicable en matière de vice caché, à savoir la dénonciation dans un délai raisonnable, et la mise en demeure préalable à l'exécution des travaux.

Cependant, si le vendeur connaît l'existence de l'ocre ferreuse, il doit transmettre l'information à son acheteur, sinon il pourra non seulement voir annuler la vente, mais aussi se faire condamner à payer les impenses faites par l'acheteur : *Myrand c. Cyr, 2012 QCCS 4614 (CanLII)*.

La présence d'ocre ferreuse dans le sol peut-elle être considérée sujette à la garantie du plan des maisons neuves

Les plans de garantie constituent une protection financière obligatoire liée à la qualification des entrepreneurs en construction, protection dont le contenu est uniformisé et ils sont réglementés par le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

Cependant, il faut noter que l'ocre ferreuse, nommément, n'est pas dans les exclusions du règlement. Pourtant, la tendance a souvent été de rejeter les réclamations des bénéficiaires du plan de garantie (Moreau c. Garantie qualité habitation du Québec inc., 2003 CanLII 56691 (QC OAGBRN)).

Cette tendance a changé dans deux décisions plus récentes où il a été reconnu que la cause immédiate des dommages subis par les bénéficiaires est l'infiltration d'eau subie et donne droit à la garantie indépendamment du problème de l'ocre ferreuse (Hubert et Construction Réjean D'Astous, M. Marcel Chartier, arbitre, Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI), 013506 et 041014001, 2005-11-11 et Douillard et Entreprises Robert Bourgoïn ltée, M. Marcel Chartier, arbitre, Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI), 6962-1 et 050917001, 2005-12-19).

De plus, il a été décidé qu'on ne peut pas invoquer une exclusion à moins que ce ne soit mentionné de façon claire et précise (Gauthier c. Duperron (9119-5834 Qc inc.), 2007 CanLII 54584 (QC OAGBR))

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