
Les Services d'assistance



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

Le 1er juin 2014

Pente de terrain et vices cachés :

Le sol dans son état naturel ne constitue pas en soi un vice caché. C'est ainsi que le Code civil du Québec va permettre l'écoulement normal des eaux et prohiber toute tentative pour bloquer cet écoulement naturel.

Cependant, lorsqu'une intervention humaine modifie la configuration des lieux et vient créer ou aggraver des pentes négatives, il existe alors des recours contre l'auteur du trouble et/ou le propriétaire de l'immeuble, notamment, le recours pour vice caché.

Le vendeur tenu de garantir que le bien est exempt de vices cachés, est également tenu par la jurisprudence, de garantir que l'immeuble n'est pas sujet à des pentes négatives ou des contre-pentes qui nuisent gravement à son utilité¹.

Cette obligation peut être transférée à l'inspecteur préachat qui doit mentionner dans son rapport : soit qu'il existe une pente négative ou une contre-pente et les correctifs à y apporter, soit qu'il n'a pas pu le constater et la raison pour laquelle il ne l'a pas fait (ex : présence de neige en hiver) :

« [30] Compte tenu de la localisation de l'immeuble, était-il prudent et diligent de ne pas examiner un peu plus loin cette question? Faire l'achat d'un immeuble en plein hiver, alors qu'il est plus ardue de faire certaines vérifications, dispense-t-il l'acheteur d'agir avec prudence et diligence. Comme l'inspecteur a constaté que l'immeuble était en partie sur un « incliné », il avait un indice de problème potentiel et devait pousser plus loin son investigation.

[31] Le Tribunal conclut que la pente négative du terrain n'est pas un vice caché et les travaux correctifs ne peuvent incomber au vendeur². »

¹ Boisvert c. Cabana 2011 QCCQ 2459

² Renault c. Parisé, 2007 QCCQ 3776

Le défaut de le faire peut entraîner la responsabilité personnelle de l'inspecteur en lieu et place de celle du vendeur.

Il faut toujours garder à l'esprit que lorsqu'on parle de vices cachés, il s'agit de problèmes non apparents et que toute personne prudente aurait pu déceler sans avoir recours à un expert.

« [154] À la lumière des témoignages et des rapports déposés par les experts, le Tribunal conclut que la contre-pente, qui n'était décelable qu'à l'aide d'instruments spécifiques, constitue un vice caché et les demandeurs sont donc en droit de recevoir un montant de 8224,29 \$³. »

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

³ Idem.