

---

## Les Services d'assistance



Cette capsule vous est offerte par Assistco, promoteur du service d'assistance juridique Assist-Toit<sup>MC</sup>

---

Le 1<sup>er</sup> décembre 2014

### ***Peut-on être poursuivi si on a « vendu tel que vu »?***

Bien souvent lors de vente d'immeubles entre particuliers, on retrouve sur le contrat les mentions : «vendu tel quel, tel que vu et tel que vu et vérifié...». Le vendeur croit être protégé et l'acheteur s'interroge s'il possède ou non des recours.

D'après le Code civil du Québec, le vendeur d'un immeuble donne à l'acheteur une garantie légale qui s'attache au bien qu'elle soit mentionnée explicitement ou pas<sup>1</sup>. A cette garantie légale, le vendeur pourra ajouter une garantie conventionnelle<sup>2</sup> plus avantageuse. De la même façon, le vendeur non professionnel peut aussi exclure<sup>3</sup> tout ou partie de la garantie légale en le mentionnant clairement dans une clause du contrat de vente.

La question se pose d'autant plus en hiver lorsque tout est gelé et que l'on ne peut rien constater visuellement. Il est alors conseillé de mettre une réserve par écrit sur les éléments qui n'ont pas pu être vérifiés visuellement, cette réserve devant même se retrouver dans le rapport d'expert.

La manière dont cette clause est rédigée a un impact majeur sur la possibilité de recours en vice caché de l'acheteur. Une mauvaise rédaction de cette clause ne saurait dégager le vendeur de la garantie de qualité du bien vendu.

C'est ainsi que l'auteur Jobin<sup>4</sup> explique :

«La clause d'acceptation du bien prend des formes assez diverses: «Le bien est vendu tel que vu», «L'acheteur déclare avoir examiné le bien et en être satisfait», «Le bien est vendu dans l'état où il se trouve», et d'autres. De telles stipulations sont en principe valides. De fait, il arrive qu'elles libèrent le vendeur de toute garantie par exemple quand l'acheteur connaissait l'état général du bien lors de la vente (un bien ayant subi un accident) et qu'il n'y a eu aucun dol

---

<sup>1</sup> Articles 1716, 1726 Code civil du Québec

<sup>2</sup> C.c.Q., Art. 1732

<sup>3</sup> C.c.Q., Art. 1733

<sup>4</sup> Jobin, Pierre-Gabriel, La vente dans le code civil du Québec, Les Éditions Yvon Blais Inc., n° 179

du vendeur. La clause d'acceptation est alors assimilée à une clause exonératoire.

Selon une longue tradition, cependant, la jurisprudence interprète cette stipulation de façon limitative, de manière à restreindre le moins possible la garantie légale contre les vices cachés. C'est ainsi que, très souvent, elle ne prive pas l'acheteur de ses droits à l'égard des vices cachés, mais seulement de vices apparents: on décide qu'une clause d'acceptation du bien ne fait pas présumer que l'acheteur connaissait un vice qui était par ailleurs caché au sens de la loi. Raisonement étonnant en droit pur, car il prive une clause de tout effet juridique mais tel est souvent le sort réservé aux clauses de style. »

L'auteur Edwards<sup>5</sup> confirme cela en écrivant :

«... les tribunaux ont décidé que la clause d'acceptation du bien dans l'état où il se trouve n'exclut par la garantie. Le même sort est réservé à la clause selon laquelle l'acheteur accepte le bien «tel que vu et examiné» ou «après l'avoir vu et visité». Cette règle jurisprudentielle constitue une extension de la règle d'interprétation restrictive observée précédemment. Les déclarations de ce genre sont généralement des clauses de style qui ne possèdent ni la clarté ni la spécificité requises pour opérer l'exclusion. De fait, des déclarations semblables cohabitent même dans certains cas avec des clauses énonçant que la vente est conclue «avec garantie».

La jurisprudence<sup>6</sup> est venue consacrer cette interprétation.

Cependant, il est toujours prudent lorsqu'on vend de faire une inspection prévente et de déclarer les problèmes que l'on connaît de son immeuble. En effet, même si on vend sans garantie légale, il est toujours possible de se faire poursuivre si on a menti, fait de fausses représentations ou omis de partager des informations importantes.

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

[www.assistco.ca](http://www.assistco.ca)

<sup>5</sup> Edwards, Jeffery, La garantie de qualité du vendeur en droit québécois, Wilson & Lafleur, n° 284

<sup>6</sup> Larouche c. Tremblay, C.Q. Chicoutimi 150-32-000290-953, 1996-07-05), *Painchaud c. Desponts*, C.Q. 7 mai 2003, AZ-50173561 et *Leclerc c. Roy*, (C.S. Beauce 350-05-000207-942, 1996-05-06

