
Les Services d'assistance



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

1^{er} mars 2013

Que veut dire "Problème grave" en matière de vices cachés ?

Nous vous rappelons qu'il y a quatre (4) critères pour qualifier un problème de vice caché, en vertu de l'article 1726 CCQ. Le vice doit être :

- grave
- caché
- antérieur à la vente
- inconnu de l'acheteur.

Que veut dire un problème "grave" ?

La loi dit que les problèmes le rendent impropres à l'usage auquel on le destine, ou diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix s'il les avait connus. Donc, le vice doit comporter une certaine gravité : il doit considérablement diminuer l'usage de la chose, c'est à dire son utilité, compte tenu de la destination à laquelle l'acheteur aurait voulu l'affecter.

Il appartient à l'acheteur de faire la preuve de la gravité du vice. Le tribunal aura à trancher la question en cas de litige.

Il faut toujours prendre en considération des éléments importants comme l'âge de l'immeuble, l'usage de l'immeuble pour l'acheteur, l'âge de la partie affectée par le vice, les réparations qui lui ont été apportées.

Si le problème est de **l'usure normale**, par exemple, la toiture coule après 25 ans. Peut-on vraiment parler de vices cachés ?

Les effets de la dégradation d'un bien en raison du passage du temps et de sa durée de vie utile engendrent son usure, son vieillissement, sa vétusté, ce qui ne constitue pas en soi un vice au sens de l'article 1726 C.c.Q. [5].

Sur le sujet de vices et vétusté, dans l'ouvrage, *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*[6], l'auteur, Me Jeffrey Edwards, écrit : "Tout bien est soumis aux effets de dégradation en raison du passage du temps. Un bien jouit d'une durée déterminée par la vie utile des matières qui le composent. Or, le passage du temps et la manipulation d'un bien engendrent inévitablement son usure, son vieillissement et sa vétusté. Ces phénomènes peuvent compromettre la prestation d'un bien, tout comme un vice peut le faire".

Les détériorations dues à l'usure, au vieillissement ou à la vétusté ne constituent donc pas des vices car, en raison de la révision à la baisse de l'usage attendu, elles n'occasionnent aucun déficit d'usage au sens de la garantie : *l'usage protégé varie ainsi selon l'état de l'usure, du vieillissement et de la vétusté du bien au moment de la vente.*"

Dans la cause *Fecteau c. Pelosse, C.Q.*, le juge Raoul Barbe traite des distinctions à faire entre un vice caché et la vétusté :

« [...]

La preuve établit qu'il s'agit d'un bâtiment de 50 ans d'âge. Il s'agit d'un plancher du sous-sol construit selon les normes d'il y a 50 ans; l'acheteur ne peut donc s'attendre à trouver un plancher neuf. Ce n'est pas parce qu'un toit coule, qu'un robinet ne fournit pas d'eau ou qu'un appareil tombe en panne que l'immeuble est nécessairement atteint d'un vice à moins de considérer la vétusté comme vice. Après avoir constaté le mauvais état du plancher, l'acheteur devait établir qu'il était impropre à son usage normal. La constatation de l'état défectueux ne présente peut être pas de difficulté, mais la détermination de la cause de cet état doit être établie.

Rappelons que tout bien est soumis aux effets de dégradation en raison du passage du temps. Il jouit d'une durée de vie par la vie utile des biens qui le composent. Or, le passage du temps engendre inévitablement une usure, un vieillissement et de là sa vétusté. Ces phénomènes peuvent compromettre la prestation d'un bien, tout comme un vice peut le faire et le rendre impropre à son usage. Toutefois, la détérioration d'un bien résultant de l'usure, du vieillissement et de la vétusté ne constitue pas un vice. L'acheteur raisonnable qui a acheté une maison de 50 ans ne peut s'attendre à ce que le plancher du sous-sol soit neuf.

On ne peut donc considérer les détériorations constatées par l'acheteur comme s'il s'agissait d'un vice mais plutôt un vieillissement normal, une usure normale ou de la vétusté. Il y a donc lieu d'écarter, en l'espèce, l'application de la garantie des vices cachés.

La détérioration résultant du vieillissement n'est pas visé dans l'article 1726 C.C.Q. car l'acheteur devait s'y attendre *Villeneuve c. Renault Longueuil Ltée, J.E. 79-541 C.S. p. 14*) et la prévoir *Gélinas c. Beaumier, 1990 R.D.I.23, 23 (C.A.)*

[...] »

Il se dégage des principes établis par la jurisprudence, que la garantie légale contre les vices cachés, énoncée aux articles 1726 et suivants du *Code civil du Québec*, ne s'étend pas aux détériorations d'un bien causées par l'usure du bien ou sa vétusté; l'acheteur le moins prudent et avisé se sentira obligé, avant d'acheter une vieille maison, de l'examiner

soigneusement et d'anticiper certaines réparations en regard de l'âge de l'immeuble et de ses composantes.

Voilà l'importance pour vos clients de faire inspecter l'immeuble, avant l'achat!

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