

---

## 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> septembre 2014

### ***Un arbre mature peut être considéré comme un vice caché?***

La résolution de la vente d'un immeuble pour vice caché est un remède exceptionnel. Ce remède est encore plus exceptionnel lorsque se trouve impliqué un arbre mature qui était bien visible lors de l'achat. Il est cependant arrivé que la jurisprudence reconnaisse à l'acheteur le droit de faire annuler son contrat d'achat ou, lui accorde une réduction substantielle du prix d'achat, lorsque la découverte d'un vice caché lié à la présence d'un arbre vient faire baisser significativement la valeur de son acquisition.

Dans l'affaire Dubé c. Gosselin, ès qualités "Liquidateur de la succession Gosselin", 1999 IJCan 11977 (QC C.S.), le juge a annulé la vente :

*«56 Nicolas Siozios a été appelé par le demandeur très peu de temps après «le craquement» suivi de l'apparition de fissures majeures. [...], son rapport dit :]*

*Les dégâts que la maison a subis peuvent être attribués à la présence d'un grand arbre qui pousse dans un sol argileux, trop près devant la maison. Après une période sèche et à cause que le sol est constitué localement par de l'argile sensible aux variations de teneur en humidité, le pompage effectué par les racines d'arbre dans les pores du sol provoquera une contraction volumétrique ayant pour conséquence un affaissement de la surface du sol. »...*

*« 63 Sur la base de ce qui précède, nous retenons que Bernard Dubé n'a pas été vraiment informé*

*ni directement par le vendeur, et c'est admis;*

*ni par le mandataire, l'agent d'immeuble;*

*ni même par l'inspecteur de Lorimier qui lui a livré une information contradictoire et confuse qui ne lui permettait pas de saisir la nature ni l'ampleur de la défektivité et encore moins des conséquences qui pouvaient en découler. [...] »*

De même, dans l'affaire Bergeron c. Archambault, 2000 IJCan 18217 (QC C.S.), le juge a accordé une diminution du prix :

*«114 L'action des arbres, la présence de racines, leurs effets, constituent un vice caché puisque l'acheteur, même s'il est à même de constater leur présence, ignore, à moins qu'on ne le lui dise, si ces arbres et ces racines ont causé des problèmes antérieurement ou vont en causer. L'acheteur ne connaît pas la nature du sol et ne sait pas si l'empattement de l'immeuble est suffisant ni s'il a été fait en tenant compte de la présence des arbres.<sup>15</sup>*

*115 Qu'il s'agisse donc de la nature du sol, de la largeur des fondations ou de l'action des arbres et des racines, la jurisprudence reconnaît que ces circonstances constituent des vices cachés. »*

Également, ce n'est pas parce que l'acheteur pourrait avoir un recours contre le propriétaire de l'arbre, que cela exclut tout recours contre son vendeur :

*«[14] On ne saurait en outre reprocher aux intimés de n'avoir pas poursuivi le constructeur de l'immeuble ou son premier propriétaire, même en supposant qu'ils aient su que les vices étaient attribuables à l'une ou l'autre de ces personnes. L'article 1726 C.c.Q. [2] est clair et un vendeur ne peut échapper à la responsabilité qui lui incombe envers son acheteur en invoquant la responsabilité du constructeur de l'immeuble ou du fabricant du bien vicié. En conséquence, c'était au vendeur, ici le requérant, d'appeler le constructeur ou le précédent propriétaire en garantie »<sup>1</sup>...*

Cependant, la présence seule d'un arbre mature ne suffit pas à qualifier un problème de vice caché. La jurisprudence prend soin de vérifier s'il ne s'agit pas d'un problème apparent ou raisonnablement prévisible d'une part, ou alors d'un problème qui résulte de la vétusté des lieux d'autre part.

Il faut donc toujours garder à l'esprit au moment de l'achat ou de la vente d'un immeuble qu'autant le vendeur a une obligation de renseignement envers son acheteur, autant ce dernier est tenu de s'informer pour remplir son devoir de prudence et diligence.

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

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

<sup>1</sup> Renaud c. Petit, 2008 QCCA 151