

---

## 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> février 2014

### ***Pouvez-vous intenter un recours en vice caché pour un problème de toiture?***

La toiture comme toutes les composantes de la maison peut donner lieu à un recours en vices cachés en autant que soient rencontrées les conditions de la garantie légale l'article 1726 du Code civil du Québec :

*«1726. Le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés qui le rendent impropre à l'usage auquel on le destine ou qui 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. »*

Le vice doit ainsi être non apparent, antérieur à la vente, grave et inconnu de l'acheteur.

Le vice est non apparent lorsqu'il ne peut pas être détecté par un examen visuel attentif avant l'achat. Bien que la loi ne l'exige pas, il pourrait être judicieux de faire appel à un inspecteur en bâtiment lorsque l'acheteur n'a pas les connaissances requises. Lorsqu'il fait affaire avec un inspecteur, l'acheteur doit s'assurer de lire son rapport d'inspection car tout ce qui y est mentionné est présumé connu de lui. De son côté, l'inspecteur qui procède à une inspection visuelle sera bien inspiré de suivre les normes de l'Association des Inspecteurs en Bâtiments du Québec (« AIBQ ») ou de toute autre association d'inspecteurs:

« 2.2 L'inspecteur doit :

A. faire un examen visuel de tous les systèmes et de toutes les composantes installées, facilement accessibles, qui sont énumérés dans la présente norme;

B. fournir à son client un rapport écrit qui :

2. indique lesquels, parmi ces systèmes et ces composantes, ont effectivement été inspectés, identifie ceux qu'il n'a pas inspectés et donne les raisons pour lesquelles il ne les a pas inspectés;

...

3.2 Exclusions générales

8. un système ou une composante qui n'a pas été regardé;

...

B. L'inspecteur n'a PAS à :

...

8. déplacer des articles personnels, des meubles, du matériel, des plantes, de la terre, de la neige, de la glace ou des débris qui empêchent l'accès ou nuisent à la visibilité.

...

## 6. SYSTÈME : TOITURE

6.1 L'inspecteur doit regarder :

A. les revêtements de la toiture;

B. les systèmes d'évacuation des eaux de toit;

C. les solins;

D. les lanterneaux, les cheminées, les émergences de toit;

E. les signes d'infiltration ou de condensation anormale sur les composantes de l'immeuble. »<sup>1</sup>

Ce qui implique mentionner dans son rapport qu'il n'est pas monté sur le toit et les raisons du pourquoi cela n'a pas été possible. Il faut cependant garder à l'esprit que « *l'inspection préachat n'est pas une expertise. En principe, cet examen doit être attentif et sérieux quoique plutôt rapide et non approfondi. En l'absence d'un indice révélateur, l'acheteur ou l'inspecteur n'a pas à ouvrir les murs ou creuser autour des fondations.* »<sup>2</sup>

Il faut comprendre que toute toiture qui coule n'est pas couverte par la garantie légale<sup>3</sup>. Lorsque la toiture a atteint sa durée de vie utile, on parlera d'usure normale. La jurisprudence constante a régulièrement rejeté le recours fondé sur le vice caché en cas de vétusté du bien comme cela a été le cas dans *Chrétien c. Nadeau*, concernant une fournaise de 22 ans:

« [...] tout bien est soumis aux effets de la dégradation en raison du passage du temps. Tout bien [...] jouit d'une durée déterminée par la vie utile des matières qui le composent [...] le passage du temps engendre inévitablement son usure, son vieillissement et sa vétusté. Ces phénomènes peuvent compromettre la prestation d'un bien et rendent le bien impropre à son usage. »<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> Mélanie HÉBERT, « Retour sur la responsabilité de l'inspecteur préachat : les développements récents », *Développements récents en droit de l'immobilier (2007)*, pages 6 et 7. Voir aussi : *Ehtiati c. Macdonald*, [2006] AZ-50411435, 15 novembre 2006, par. 37.

<sup>2</sup> *Picard c. Marcoux* [2008] AZ-50472474 (C.A.) par. 21

<sup>3</sup> *Fecteau c. Pelosse*, C.Q. Montréal, 500-32-073275-036, 19 mars 2004, juge Raoul Barbe. ; *Murray c. Baron*, 2005 CanLII 40927

<sup>4</sup> *Chrétien c. Nadeau*, AZ-01036171, B.E. 2001-361.

De plus, tout acheteur prudent devrait lire attentivement la Déclaration du vendeur. En effet, une déficience de la toiture laissant infiltrer l'eau, ne pourrait être considérée comme étant un vice caché, si le vendeur en a fait mention dans le document. Même si l'inspecteur omet d'en parler dans son rapport, la responsabilité reviendrait alors au nouveau propriétaire de l'immeuble étant donné qu'il est reconnu avoir pris connaissance de la déclaration.

Pour finir, il est important de vérifier que la pente des toits soient établis de manière que les eaux, les neiges et les glaces tombent sur le fonds du propriétaire, ce qui permettra de maintenir des bons rapports de voisinage.<sup>5</sup>

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

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

---

<sup>5</sup> Article 983C.c.Q