

Les vices cachés

Qu'est ce qu'un vice caché ?

Un vice caché est en soi une défectuosité, une anomalie ou un bris qui serait de nature à nuire de manière importante à l'utilité du bien concerné, au point tel que l'acheteur, s'il l'avait su, n'aurait pas acheter ce bien ou encore n'aurait pas payé tel prix. Le vice doit ainsi être relativement grave et sérieux. Ceci s'applique autant aux biens immobiliers qu'aux autres biens (voiture, moto, électroménager, etc etc.)

Ce vice, comme son nom l'indique, doit être caché, par opposition à un vice « apparent ». Comment distinguer un vice apparent d'un vice caché ? Cette question est parfois très difficile à répondre et en soi, chaque cas est un cas d'espèce.

À titre d'exemple, un problème d'infiltration d'eau par la toiture ou des fissures dans le solage d'un immeuble constituent souvent des exemples de vices cachés.

Cependant, peu importe les cas, il faut que ces vices n'aient pas été visibles à l'acheteur lors de son examen de bien vendu. Ainsi, si un acheteur négligeant ne visite pas la maison avant de l'acheter, ou encore ne fait qu'une visite rapide sans prendre le soin de bien examiner les lieux, il sera alors possible, pour le vendeur poursuivi en justice, d'invoquer la négligence de l'acheteur.

Cela ne veut pas dire pour autant que l'acheteur prudent DOIT ABSOLUMENT visiter une éventuelle maison avec un expert en bâtiment. Nul part dans la loi et la jurisprudence, il n'est dit qu'un acheteur doit utiliser les services d'un expert avant d'acheter une propriété. Évidemment, l'utilisation des services d'un expert est néanmoins très pratique, lors d'une visite pré-achat, afin de connaître la véritable condition d'un immeuble.

Finalement, un vice caché doit, pour engager la responsabilité, être un vice qui existait au moment de la vente, par opposition à un vice qui aurait pu apparaître depuis que l'acheteur est devenu propriétaire.

Que doit savoir un vendeur en matière de vice caché ?

Un vendeur, suivant les règles de droit civil, a des responsabilités lors de la vente d'un bien.

Premièrement, il a l'obligation légale de dénoncer à son éventuel acheteur toutes les conditions qui seraient de nature à diminuer la qualité ou l'usage du bien. De plus, même si le vendeur indique dans un contrat que le bien est vendu « sans garantie légale », cela n'empêchera l'éventuel acheteur de poursuivre ce vendeur, s'il est en mesure de prouver que ce vendeur connaissait le vice ou ne pouvait certes l'ignorer.

Deuxièmement, le vendeur sera également tenu responsable de garantir le bien contre un vice caché, même si de bonne foi, il ignorait sincèrement le vice en question. La bonne

foi d'un vendeur n'exclut malheureusement pas, (pour lui), sa responsabilité. Il est toujours tenu de garantir la qualité du bien, à moins que le bien ait été vendu « sans garantie légale » ou encore, suivant l'expression populaire « tel que vu et essayé » ou « au risque et péril de l'acheteur ».

En bref, l'expression « vente sans garantie légale » peut protéger le vendeur, mais **UNIQUEMENT** en regard des vices dont lui-même n'était sincèrement pas au courant.

Que doit savoir un acheteur en matière de vice caché ?

Tel que ci-haut mentionné, l'acheteur se doit d'agir prudemment et de procéder à un examen sérieux du bien vendu. De plus, il se doit d'être aux aguets de ce qui pourrait sembler défectueux ou inhabituel. Par exemple, si en visitant une maison, l'éventuel acheteur constate des cernes d'eau sur un mur ou plafond, il doit certainement questionner davantage son vendeur ou encore pousser plus à fond la visite des lieux. En pareils cas, soit devant la présence de signes inhabituels, il pourrait être utile de requérir les services d'un expert.

De plus, lorsqu'un acheteur constate que le bien acquis semble être affligé d'un vice caché, il doit en aviser rapidement le vendeur. Bien que la loi ne donne aucun délai de rigueur, la jurisprudence rend relativement très difficile tout recours contre vendeur, dans un délai de 12 mois suivant lequel l'acheteur aurait découvert le vice caché. Généralement, un recours en vice caché devait être entrepris aussitôt la connaissance dudit vice.

L'importance de la mise en demeure

Lorsqu'un acheteur constate un vice caché, il doit nécessairement en aviser le vendeur. La demande, qui peut prendre la forme d'une mise en demeure formelle, doit expliquer au vendeur la nature du prétendu vice caché. De plus, la mise en demeure doit fournir au vendeur une opportunité de venir constater lui-même le vice et de lui permettre d'effectuer lui-même les réparations.

Si le vendeur néglige et/ou refuse de donner suite à la mise en demeure, alors l'acheteur peut intenter un recours. Les droits que peuvent faire valoir l'acheteur sont variables. Il peut demander l'annulation pure et simple de la vente, soit une diminution du prix de vente ou encore le prix des travaux nécessaires afin de corriger la situation.

Me Louis Sirois, avocat

lsirois@avocat-quebec.com