

LE PASSAGE DU TEMPS SUR LA STRUCTURE DE L'IMMEUBLE : VÉTUSTÉ OU VICE CACHÉ ?

Luc LACHANCE* et Guillaume C. BRANCONNIER**

Introduction	247
1. Le champ d'application du concept de vétusté en droit québécois.	248
1.1 Les garanties du <i>Code civil du Québec</i>	248
1.1.1 La garantie de qualité	249
1.1.1.1 Le vice doit être caché	250
1.1.1.2 Le vice doit être grave	252
1.1.1.3 Le vice n'est pas un simple défaut	255
1.1.1.4 Le vice doit être inconnu de l'acheteur.	256
1.1.2 La garantie conventionnelle et les clauses limitatives de responsabilités	263
1.1.2.1 La clause « aux risques et périls de l'acheteur »	263
1.1.2.2 La clause d'inspection conditionnelle à l'offre d'achat	265
1.1.3. La garantie de durabilité	267

* LL.B., avocat à Montréal.

** LL.B., avocat à Montréal.

1.2 Le traitement législatif de la notion de vétusté dans le <i>Code civil du Québec</i>	267
2. Les moyens de prévention pour l'acheteur	270
2.1 Le recours à l'inspecteur préachat	271
2.2 Le recours à une expertise supplémentaire avant l'achat	274
3. Les moyens de défense	274
3.1 La vétusté des composantes de l'immeuble	275
3.2 La vétusté des techniques de construction	278
Conclusion	284

INTRODUCTION

L'achat d'une propriété constitue un investissement important. Dans le but de protéger son investissement, il est souvent conseillé à l'acheteur d'avoir recours à un inspecteur préachat afin de vérifier, notamment, l'intégrité et la durabilité des composantes de l'immeuble, la présence de vices apparents pouvant affecter la propriété dont l'achat est projeté. Il est à noter qu'une telle inspection n'est pas obligatoire au sens du *Code civil du Québec*¹.

Le parc immobilier québécois actuel est composé de plusieurs bâtiments ayant un certain âge. Il est important de comprendre que toute composante d'un bâtiment a une durée de vie utile qui, lorsque venue à échéance, se doit d'être remplacée, parce que devenue vétuste. La vétusté s'entend « d'un bien soumis aux effets de dégradation en raison du passage du temps [qui] jouit d'une durée déterminée par la vie utile des matières qui le composent »². Le juge Raoul P. Barbe indique que « 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 »³. Il sera pertinent de déterminer si la vétusté peut être considérée comme un vice caché afin de prévoir la bonne marche à suivre pour répondre aux questions suivantes :

- Est-ce que l'inspection préachat prévoit la vétusté des composantes ?
- À quelles ressources l'acheteur peut-il avoir recours pour prévenir les problèmes liés à la vétusté ?
- La garantie légale couvre-t-elle les dommages résultant de la vétusté ou d'anciennes méthodes de construction ?
- Quels moyens de défense sont à la disponibilité du vendeur ?

1. *Code civil du Québec*, RLRQ, c. C-1991, art. 1726, al. 2 (ci-après « C.c.Q. »).

2. Jeffrey EDWARDS, *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, 2^e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2008, n^o 334, p. 154.

3. *Fecteau c. Pelosse*, 2004 CanLII 25664, par. 25 (QC C.Q.).

Dans le but de s'assurer de la conformité du bien qu'ils achètent lors d'une transaction immobilière, il est important pour les parties impliquées dans une telle opération de bien comprendre les obligations respectives qui leur incombent. C'est pourquoi la vétusté d'un immeuble doit être considérée lors de la conclusion d'une transaction immobilière pour déterminer la valeur véritable d'une propriété et les risques associés à cet achat. Le présent article s'adresse aux conseillers juridiques désirant guider leur client dans leurs relations contractuelles, qu'il soit vendeur, acheteur, inspecteur préachat, fournisseur ou constructeur, afin de le conseiller adéquatement lors d'une transaction. Enfin, nous avons préparé un tableau de la jurisprudence discutant de la durée de vie utile des composantes d'un bâtiment dans le cadre de recours en vices cachés, lequel est disponible sur le site Web des Éditions Yvon Blais <http://www.editionsyvonblais.com/DynamicData/files/4861_passage-temps-structure-annexe.pdf>.

1. LE CHAMP D'APPLICATION DU CONCEPT DE VÉTUSTÉ EN DROIT QUÉBÉCOIS

Le législateur a prévu dans le *Code civil du Québec* certaines dispositions traitant du concept de la vétusté. Cependant, le législateur n'a pas fourni de définition précise de la vétusté. Aux fins de cet article, nous considérons que la vétusté correspond à la détérioration d'un bien par l'effet du temps.

Dans le but de circonscrire la protection dont dispose une partie lorsqu'elle acquiert un bien, il est important de se référer aux différents régimes de garantie prévus au *Code civil du Québec*.

Dans un premier temps, nous rappellerons le champ d'application des garanties prévues au *Code civil du Québec* pour ensuite déterminer le traitement législatif de la vétusté dans le *Code civil du Québec*.

1.1 Les garanties du Code civil du Québec

Avant de déterminer le traitement de la vétusté des bâtiments en droit québécois, il est important de rappeler brièvement le régime applicable à la garantie lors de l'achat d'une propriété. L'acheteur d'un immeuble peut bénéficier de trois types de garanties : la garantie de propriété, la garantie de qualité qui peut aussi comprendre une garantie de durabilité, et la garantie convention-

nelle. En ce qui concerne la vétusté, les garanties de qualité et conventionnelle sont celles qui attireront particulièrement notre attention. Il faut aussi préciser que selon l'article 1731 C.c.Q., la vente faite sous l'autorité de la justice ne donne lieu à aucune garantie de qualité sur le bien vendu. Dans ce dernier cas, l'acheteur ne disposera d'aucune garantie sur la propriété.

1.1.1 La garantie de qualité

Selon l'article 1726 C.c.Q., 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. Ainsi, le vendeur est tenu à une garantie légale sur les vices cachés de la propriété. Le vice doit renvoyer au bien lui-même, c'est-à-dire à sa valeur intrinsèque⁴. Cette garantie est limitée lorsque le vice caché est connu de l'acheteur ou si le vice est apparent. Le législateur a déterminé que le vice est apparent lorsqu'il peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert.

L'acheteur désirant faire appliquer une telle garantie doit réunir les conditions suivantes⁵ :

- i) Le vice doit être caché ;
- ii) Le vice doit être grave ;
- iii) Il doit s'agir d'un vice et non d'un défaut ;
- iv) Le vice doit être inconnu de l'acheteur au moment de la vente ;
- v) Le vice doit exister au moment de la vente⁶ ;

4. Guylaine GOULET, « La vente », dans *Droit immobilier québécois*, Brossard, Publications Wolter Kluwer CCH Ltée, p. 2,589.

5. *Adjenad c. Coriolan*, 2012 QCCS 2409, par. 47.

6. Nous vous renvoyons aux ouvrages suivants qui traitent plus précisément de cette condition : J. EDWARDS, préc., note 2 ; G. GOULET, préc., note 4 ; Pierre-Gabriel JOBIN et Michelle CUMYNN, *La vente*, 3^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2007 ; Denys-Claude LAMONTAGNE, *Le droit de la vente*, 3^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2005 ; Jacques DESLAURIERS, *Vente, louage, contrat d'entreprise ou de service*, 2^e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2013.

- vi) Dans le cas d'une réclamation en dommages-intérêts, il faut déterminer que le vendeur connaissait le vice⁷ ;
- vii) Le vice ne doit pas être exclu par une clause limitative incluse par un vendeur non professionnel (voir la section 1.1.2) ;
- viii) L'acheteur doit dénoncer par écrit au vendeur le vice dans un délai raisonnable depuis sa découverte⁸.

Afin de déterminer dans quels cas la vétusté d'un bâtiment ne peut pas être considérée comme étant un vice caché, il convient d'analyser certaines de ces conditions sous l'angle de la vétusté.

1.1.1.1 *Le vice doit être caché*

Il est prévu que le vice est caché lorsqu'il échappe à l'attention de l'acheteur prudent et diligent. La Cour suprême affirme que :

Le caractère caché du vice s'apprécie selon une norme objective, c'est-à-dire en évaluant l'examen fait par l'acheteur en fonction de celui qu'aurait fait un acheteur prudent et diligent de même compétence [...] Autrement dit, on ne s'interroge pas simplement sur l'ignorance du vice ; on cherchera aussi à déterminer si un acheteur raisonnable placé dans les mêmes circonstances aurait constaté le vice.⁹

L'auteur Denys-Claude Lamontagne affirme que « le vice doit être objectivement caché, c'est-à-dire indécélable par un acheteur idéalisé [...] qui, mis en présence du bien, aurait pris des précautions raisonnables avant d'acheter »¹⁰. Bien que l'acheteur n'a pas besoin de recourir à un professionnel ou à un expert, l'auteur soutient que « la présence d'un expert est préférable dans certaines situations – à moins que l'acheteur ne soit lui-même un expert – par exemple, lorsqu'un immeuble a une grande valeur, est vétuste ou lorsqu'il existe des indices de l'existence d'un vice »¹¹.

7. Nous vous référons à la jurisprudence abondante portant sur l'article 1728 C.c.Q. relativement aux réclamations en dommages-intérêts. À cet effet, les ouvrages cités en note 6 s'avèrent aussi des sources doctrinales utiles pour le praticien.

8. Nous vous référons à la jurisprudence abondante portant sur l'article 1739 C.c.Q. relativement aux avis de dénonciation devant être effectués par le vendeur, ainsi qu'aux ouvrages cités en note 6.

9. *ABB inc. c. Domtar inc.*, 2007 CSC 50, par. 51.

10. D.-C. LAMONTAGNE, préc., note 6, n° 230, p. 119.

11. *Id.*, par. 233.

Ainsi, l'acheteur prudent et diligent se doit de procéder à un examen visuel attentif et complet de l'immeuble. Il doit être vigilant afin de détecter des indices pouvant laisser soupçonner un vice. Dans le cas où les soupçons posent un doute sérieux, il se doit de pousser plus loin sa recherche¹². C'est pourquoi lors de l'introduction d'un recours en vice caché, l'acheteur devra prouver par une preuve prépondérante que le vice n'était pas apparent¹³. Il appert que l'examen du caractère caché du vice s'évalue à la suite de l'appréciation de nombreux faits. Dès 1989, la Cour d'appel souligne que le tribunal prendra en considération « le statut du vendeur, s'il est professionnel ou non, celui de l'acquéreur [s'il est non initié ou qualifié en construction], la nature, l'âge et le prix du bâtiment, le type de vice et parfois, le comportement même des parties »¹⁴.

Il faut noter que l'âge du bâtiment acheté est déterminant dans la définition du caractère caché du vice. Il appert que plus un immeuble est âgé, plus il y a de risques que les composantes de celui-ci aient atteint leur durée de vie utile. De cette façon, lors de l'achat d'un immeuble d'un certain âge, « l'acheteur le moins prudent et avisé se sentira obligé, avant d'acquiescer à l'achat d'une vieille maison, de l'examiner soigneusement »¹⁵.

Conséquemment, nous pouvons soutenir que la vétusté n'est pas un vice qui peut être qualifié comme étant caché, puisque l'acheteur se doit de considérer le passage du temps sur les composantes du bâtiment. À cet égard, il convient de rappeler les propos suivants tenus par la Cour d'appel :

Des vices ne sont pas cachés lorsque l'acheteur devait les prévoir d'après la nature de la chose ou les usages connus [...] De la même façon peut-on dire que l'acheteur d'une maison centenaire doit prévoir qu'il y trouvera des détériorations dues à la vétusté et s'il ne fait aucune réserve, il est censé accepter la maison avec les défauts résultant de la façon de construire à l'époque et les détériorations dues à son ancienneté.¹⁶

12. *Blanchard c. Guertin*, 2004 CanLII 29542, par. 5 (QC C.A.), citant *Lavoie c. Comtois*, [2000] R.D.I. 36 (C.S.).

13. *Beaupré c. Gélinas*, 2000 CanLII 1814 (QC C.A.), par. 19.

14. *Placements Jacpar inc. c. Benzakour*, [1989] R.J.Q. 2309, 1989 CanLII 976 (QC C.A.).

15. *Dorion c. Clavet*, [1999] n° AZ-50067875, J.E. 99-2140 (C.A.), p. 2 citant *Gélinas c. Beaumier*, [1990] R.D.I. 23 (C.A.).

16. *Gélinas c. Beaumier*, 1989 CanLII 1171, [1990] R.D.I. 23 (C.A.).

Nous comprenons donc que les détériorations dues à la vétusté doivent être examinées lors de l'acquisition d'un immeuble et ne peuvent pas, sauf exception, être considérées comme étant cachées¹⁷.

1.1.1.2 Le vice doit être grave

La Cour suprême discute, dans la décision *ABB inc. c. Domtar inc.*, de la gravité du vice en énonçant que celui-ci est considéré comme étant grave lorsqu'il rend le bien impropre à l'usage auquel il est destiné ou en diminue tellement l'utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté à ce prix¹⁸. Le plus haut tribunal mentionne aussi qu'il n'est pas « nécessaire que le vice empêche toute utilisation du bien, mais simplement qu'il en réduise l'utilité de façon importante, en regard des attentes légitimes d'un acheteur prudent et diligent »¹⁹.

En matière immobilière, le professeur Jacques Deslauriers rappelle que :

[l]es qualités d'un édifice ont trait à sa stabilité, son imperméabilité et son caractère sécuritaire. Les vices cachés affectant un édifice sont la plupart du temps liés à son défaut de solidité, résultat de défauts affectant les fondations, la structure, la solidité des planchers et des murs, l'étanchéité des murs et des fondations, l'efficacité du drainage et la sécurité pour la santé des usagers.²⁰

Le juge Raoul P. Barbe donne un exemple intéressant illustrant le degré d'évaluation de la gravité d'un vice. Il indique qu'« il n'est pas nécessaire que la maison soit inondée en raison de la fissure [dans la fondation] pour qu'il y ait vice caché ; il suffit que la fissure soit présente et qu'il soit probable qu'elle entraîne des dommages importants. Il s'agit d'un déficit d'usage »²¹.

La notion de gravité doit être appréciée selon les faits de chaque situation afin de déterminer la cause du vice allégué. Par exemple, les tribunaux ont reconnu qu'une insuffisance impor-

17. Voir *Langlois c. Dumont*, 2011 QCCS 452, par. 69 et 79 ; *Charest c. St-Onge*, 2015 QCCQ 8361, par. 61 ; *Currie c. Mayette*, 2011 QCCQ 4565 ; J. EDWARDS, préc., note 2, p. 154.

18. *ABB inc. c. Domtar inc.*, préc., note 9, par. 52.

19. *Id.*, par. 52.

20. J. DESLAURIERS, préc., note 6, n° 486, p. 158.

21. *Martel c. Gosselin*, 2010 QCCQ 1079.

tante d'isolation thermique peut constituer un vice grave²². Ceux-ci ont aussi reconnu qu'une insuffisance d'isolation d'un édifice bicentenaire ne constitue pas un vice grave, puisque l'installation respectait les normes qui étaient en vigueur lors de la construction dudit immeuble²³.

Il faut rappeler que « le passage du temps et la manipulation d'un bien engendrent inévitablement son usure, son vieillissement. [...] Ces phénomènes peuvent compromettre la prestation d'un bien, tout comme un vice peut le faire. Éventuellement, ils rendent le bien impropre à son usage »²⁴.

De ce fait, nous pouvons établir qu'un vice provoque un défaut éventuel d'usage. Il faut alors se demander si la vétusté engendrant un déficit d'usage du bien peut être soumise à la garantie de qualité.

La réduction d'utilité doit être analysée en prenant en considération plusieurs faits. D'abord, il est nécessaire de déterminer les attentes de l'acheteur d'une propriété comprenant des composantes vétustes. À cet effet, Jeffrey Edwards soutient que :

L'usage assuré par la garantie est délimité par les attentes de l'acheteur raisonnable. [...] Les détériorations dues à l'usure, au vieillissement ou à la vétusté ne constituent donc pas de 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 selon l'état de l'usure, du vieillissement et de la vétusté du bien au moment de la vente.²⁵

Il apparaît alors que l'attente de l'acheteur sera ajustée selon l'âge du bâtiment. De cette manière, l'acheteur doit s'attendre à la détérioration normale du bien acheté et ne peut pas déclarer un déficit d'usage. Au surplus, il est entendu que les attentes de l'acheteur raisonnable doivent être orientées par les normes qui étaient en vigueur au moment de la construction de l'immeuble²⁶.

22. *Grenier c. Nadeau*, J.E. 2000-1564 (C.S.) ; *Léger c. Partenza*, J.E. 2000-541 (C.S.).

23. *Rioux c. Doré*, [2001] n° AZ-01036371, B.E. 2001BE-836 (C.Q.) ; *Morissette c. Buteau*, 2013 QCCS 144.

24. J. EDWARDS, préc., note 2.

25. *Id.*, p. 155.

26. Voir *Iuliani c. Léveillé*, J.E. 98-1984 (C.S.) ; *Tremblay c. Marion*, J.E. 99-2004 (C.Q.) ; *Lelièvre c. Boyadjian*, REJB 2001-26483 (C.S.), C.S. Montréal, n° 500- (à suivre...)

Il est donc clair que la perte d'usage ne peut résulter de l'usure normale²⁷.

Il convient également d'évaluer si l'usure du bien est normale. À cette fin, l'acheteur doit tenir compte de la durée normale d'autres biens du même genre afin de déterminer la période durant laquelle l'usage du bien est garanti²⁸. Ainsi, lorsque l'usage du bien dépasse les attentes que l'acheteur se devait d'anticiper, la vétusté ne pourra pas être jugée comme un vice caché. Récemment, la Cour supérieure dans *Berger c. Trudel* a repris le test de la Cour suprême dans *ABB inc. c. Domtar inc.*²⁹ qui est le suivant : « Est-ce que les vices dépassent ce que l'acheteur prudent d'une maison centenaire peut s'attendre au niveau des nécessités de réparations normales d'une telle maison ? »³⁰. Advenant une réponse positive à cette question, il est entendu que le vice dû à l'usure accélérée du bien pourra être assimilé à un vice caché³¹. Toutefois, nous remarquons qu'il est possible qu'un bien tombe prématurément de vétusté sans être nécessairement associé à un vice. D'abord, la Cour supérieure a indiqué que l'absence de ventilation ayant provoqué l'usure prématurée d'une toiture est une situation apparente qui « aurait dû amener un acheteur prudent ou un expert à porter une attention particulière »³². Dans la décision *Larocque c. Daraïche*, il a été établi que la présence de vents dominants peut accélérer le terme de la durée de vie d'un mur de briques et ne constitue pas un vice caché au sens qu'en tire la jurisprudence³³. Dans un domaine connexe, l'auteur Claude Coursol soutient que la présence d'ocre ferreuse ne pourrait pas être *a priori* associée à un vice caché³⁴. La Cour supé-

(...suite)

05-048307-993, 29 juin 2001, j. De Granpré ; *Oppenheim c. Forestiers R.P.G.M. inc.*, J.E. 2000-2202 (C.S.) – appel *M.J. Oppenheim c. Forestiers R.P.G.M. Inc.*, 2002 CanLII 41138 (QC C.A.) ; *Gasse c. Bergeron*, 2006 QCCS 3890 ; *Boucher c. Sénécal*, J.E. 2006-542 (C.Q.), AZ-50350201 ; *Gour c. Major*, 2006 QCCQ 7325 ; J. EDWARDS, préc., note 2, n° 310.1, p. 143.

27. *Steinmetzer et Bédard*, 2008 QCCS 337, par. 5.

28. Voir Annexe du présent article.

29. *ABB inc. c. Domtar inc.*, préc., note 9.

30. *Berger c. Trudel*, 2012 QCCS 4255, par. 69 (C.S.). Voir aussi *Lemire c. Pelchat*, [1957] R.C.S. 823, 826.

31. *Kabanza c. Denis Grenier*, 2003 CanLII 3164, par. 22 (QC C.Q.) ; *Équipement Piedmont ltée c. Brissette*, 1988 CanLII 474 (QC C.A.) ; *Ferland c. Équipements Veilleux inc.*, J.E. 98-2269, [1998] n° AZ-98022064 (C.S.).

32. *Roy c. Pleszkewycz*, 2011 QCCS 2497, par. 74 (C.S.).

33. *Larocque c. Daraïche*, 2008 QCCQ 9650, par. 10.

34. Claude COURSOL, « Nappe phréatique et ocre ferreuse : quand dame Nature réclame ses droits », dans Service de la formation continue, Barreau du Québec, (à suivre...)

rieure a d'ailleurs confirmé cette position en affirmant que la présence d'ocre ferreuse enveloppant le drain d'un immeuble et causant ainsi des infiltrations d'eau au niveau de la dalle de sol de la fondation de l'immeuble ne constituait pas un vice caché³⁵. Ainsi, dans certaines situations, les vices résultant des effets d'un phénomène naturel qui diminue la durée de vie de la composante d'un immeuble ne pourraient pas être considérés comme étant des vices cachés.

1.1.1.3 *Le vice n'est pas un simple défaut*

Il convient maintenant de distinguer la performance de la défektivité du bien. Il faut comprendre que le fabricant peut fabriquer et installer des biens de différentes qualités qui peuvent comporter une durée de vie utile différente d'un produit à l'autre. Une compagnie produisant des bardeaux d'asphalte, par exemple, met à la disposition de ses clients une multitude de produits distincts et ayant des garanties de qualité et des prix d'achat différents visant un bassin plus grand de clients. Toutefois, « chaque version du bien doit pouvoir être utilisée à la fin à laquelle il est destiné et ce, pour la durée raisonnable à laquelle l'acheteur est en droit de s'attendre »³⁶. Dans *Guilbault c. Pelletier*, la Cour supérieure rappelle que « la mauvaise qualité d'un bien ne suffit pas en soi pour justifier la résolution de la vente ou l'action en diminution de prix. Cette mauvaise qualité doit en outre rendre le bien impropre à l'usage auquel on le destinait »³⁷.

Il faut préciser que, selon l'article 1729 C.c.Q., le vendeur professionnel est tenu de garantir le bon fonctionnement du bien vendu. De cette façon, si l'acheteur constate que le mauvais fonctionnement du bien déterminé survient prématurément comparativement au fonctionnement de biens du même type, l'existence du vice sera présumée³⁸.

Toutefois, certaines nuances doivent être apportées vis-à-vis cette affirmation. Dans *Adjenad c. Coriolan*, la Cour supérieure a

(...suite)

vol. 280, *Développements récents en droit de l'immobilier (2007)*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2007.

35. *Nadeau c. Benoit*, 2011 QCCS 2965, par. 67 (C.S.).

36. *ABB inc. c. Domtar inc.*, préc., note 9, par. 92.

37. *Guilbault c. Pelletier*, 2006 QCCS 3616, par. 51 (C.S.).

38. J. EDWARDS, préc., note 2, n° 337, p. 157.

déterminé que le défaut d'une structure ne constituait pas un vice puisqu'il ne rendait pas l'immeuble impropre à l'usage auquel il est destiné, ni n'en diminuait l'utilité au point où les acheteurs n'auraient pas payé si haut prix³⁹. Advenant un défaut de fabrication, il sera nécessaire à l'acheteur de prouver que ce défaut rend impropre le bien à l'usage. Pour évaluer ce critère, il faut tenir compte « des caractéristiques du bien lors de l'achat, tels son usure, son âge et son degré de vétusté »⁴⁰. Conséquemment, le défaut ne sera pas toujours assimilé à un vice.

Par rapport à notre propos, si un défaut de fabrication devient vétuste, c'est-à-dire s'il atteint la durée de vie utile à laquelle l'acheteur est en droit de s'attendre, le défaut ne pourra pas faire l'objet d'un recours en vice caché, puisque le terme de sa durée de vie est le même que celui d'autres biens comparables⁴¹. Du même coup, un produit de qualité moindre ayant une durée de vie plus faible qu'un produit de qualité supérieure ne pourra pas faire l'objet d'un recours en vice caché⁴². Toutefois, si le défaut nécessite un remplacement parce qu'il n'a pas atteint la durée de vie utile qui est déterminée en comparaison avec d'autres biens du même type, le défaut pourra être associé à un vice. Suivant cette analyse, l'acheteur devra s'assurer que le défaut est grave et caché.

1.1.1.4 *Le vice doit être inconnu de l'acheteur*

Il est entendu que l'acheteur ne doit pas avoir eu connaissance du vice lors de la vente, puisque ce dernier ne disposerait pas de recours contre son vendeur⁴³. Pour repousser l'application de la garantie, le vendeur devra prouver la jouissance suffisante de la composante affectée d'un vice par l'acheteur au moment de l'achat⁴⁴.

La connaissance du vice peut reposer sur le témoignage de plusieurs parties. On note que le vice peut avoir été dévoilé à l'acheteur par le vendeur, par l'inspecteur préachat, par un expert, par la constatation de l'acheteur, par autrui ou par l'examen de certaines

39. *Adjenad c. Coriolan*, préc., note 5, par. 67.

40. *Steinmetzer et Bédard*, préc., note 27, par. 5.

41. *Adjenad c. Coriolan*, préc., note 5, par. 67-69.

42. *ABB inc. c. Domtar inc.*, préc., note 9, par. 92.

43. G. GOULET, préc., note 4, p. 2,603-4.

44. *Ibid.*

pièces⁴⁵. Dans ce cas, le vice dévoilé ne constitue pas un vice caché au sens de l'article 1726, al. 2 C.c.Q.⁴⁶.

a) Obligation de l'acheteur

Suivant notre propos, il faut rappeler que l'acheteur d'un immeuble ayant un certain âge a un fardeau d'inspection exigeant. Il serait contraire au principe de l'acheteur raisonnable d'invoquer un vice caché dû à l'usure normale. À cet effet, « la déclaration générale du vendeur que la maison est en bon état et que des réparations ont été faites ne dispense pas l'acheteur de cet examen soigneux, surtout si la maison est vieille et les réparations ou rénovations datent depuis un certain temps »⁴⁷. L'acheteur raisonnable doit alors être conscient de l'âge d'un immeuble et prévoir les risques associés à l'achat d'une telle propriété.

Bien que, selon l'article 1726 al. 2 C.c.Q., l'acheteur ne soit pas tenu d'avoir recours à un expert en la matière, tel un inspecteur préachat, il peut arriver que celui-ci, de par son inexpérience, par exemple, n'ait pas la connaissance appropriée pour écarter la possibilité d'un vice. L'acheteur « agissant seul n'a pas la connaissance requise pour effectuer et compléter un examen selon la norme de l'acheteur « prudent et diligent » [et] s'il omet de demander de l'aide, il agit de manière négligente »⁴⁸. Ainsi, « un vice qui aurait aisément pu être découvert lors d'une inspection pré-achat perdra souvent son caractère caché ou occulte, l'acheteur devant alors supporter seul sa décision d'acquérir le bien sans avoir eu recours à un spécialiste »⁴⁹. À ce propos, la Cour supérieure⁵⁰ exprime la position suivante :

Si la preuve révèle certains signes pouvant permettre à une personne raisonnablement prudente de croire à l'existence de certains vices,

45. *Lussier c. Locas*, [2004] R.D.I. 494 (C.Q.), par. 25. Voir aussi : *Bayard c. McCourt*, 2005 CanLII 36891 (Q.C.Q.); *Larose c. Linhares*, 2005 CanLII 37710 (Q.C.Q.).

46. *Pominville c. Demers*, J.E. 95-1144, [1995] n° AZ-95011574 (C.A.); *Côté c. Gadbois*, J.E. 94-462, [1994] n° AZ-94021149 (C.S.); *Michaud c. Létourneau*, [1967] C.S. 150, n° AZ-67021033 (C.S.); *Lortie c. Bouchard*, [1952] 1 R.C.S. 508, 1952 CanLII 30 (C.S.C.); *Marquis c. Saltsman*, J.E. 2002-1729, [2002] n° AZ-50143509 (C.A.).

47. *Dragon c. Crépeau-Lavallée*, 2009 QCCS 1132, par. 55 (C.S.).

48. J. EDWARDS, préc., note 2, n° 381, p. 177.

49. Geneviève COTNAM et René VINCENT, « Le caractère caché du vice », dans *Droit immobilier – Collection Blais*, vol. 5, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2010, p. 4.

50. *Bilodeau c. Parenteau*, J.E. 99-1855 (C.S.), AZ-99021910, par. 16-18, appel rejeté sur requête, 8 novembre 1999, C.A.M., n° 500-09-008610-990.

l'absence de recours à un expert pourra alors être fatale en tenant compte, bien sûr, de la compétence technique et des connaissances de l'acheteur, de la nature de la défektivité, de l'âge du bâtiment, du prix convenu et de toutes les circonstances entourant son examen.

Une résidence d'un certain âge doit faire l'objet d'un examen plus minutieux de la part d'un acheteur afin de ne pas confondre les détériorations dues à l'usure normale qui n'est pas synonyme de vices cachés.

b) Obligation du vendeur

Il est entendu que le vendeur a l'obligation de dénoncer les vices qu'il connaît, à défaut de quoi il sera tenu de réparer le préjudice subi. À cet effet, il convient de préciser que, depuis le 1^{er} mai 2014, le législateur a opéré certaines corrections au *Code civil du Québec*. L'une de ces corrections concerne l'article 1728 C.c.Q. Auparavant, cet article prévoyait que l'acheteur qui connaissait le vice ou ne pouvait l'ignorer était tenu de tous les dommages-intérêts soufferts par l'acheteur. Actuellement, l'article 1728 C.c.Q. nous indique que le vendeur connaissant le vice ou ne pouvant l'ignorer est tenu de réparer le préjudice subi par l'acheteur. Bien qu'il s'agisse en principe d'une refonte, il y a lieu de s'interroger sur la portée d'une telle correction. Nous pouvons avancer que le législateur a voulu clore le débat relatif à l'octroi de dommages-intérêts punitifs. En théorie, le libellé de l'article 1728 C.c.Q. donnait ouverture à tous dommages-intérêts faisant en sorte que plusieurs plaideurs pouvaient réclamer des dommages exemplaires. Or, la jurisprudence a clairement établi que les dommages exemplaires ne peuvent être accordés au Québec que lorsqu'un texte de loi le prévoit expressément⁵¹.

Concernant l'obligation du vendeur, il faut distinguer la violation de l'obligation de renseignement du vendeur et l'application de la garantie contre les vices cachés. La Cour suprême a affirmé que lorsque « le vendeur manque à son obligation de dénoncer un vice, l'on peut probablement affirmer du même coup qu'il [a] aussi violé son obligation générale de renseigner l'acheteur sur un élément déterminant en rapport avec le bien vendu, c'est-à-dire l'existence

51. *Quantz c. ADT Canada inc.*, J.E. 2002-1648, par. 37 (C.A.) ; *Chouinard c. Lamy*, 2002 CanLII 38839, par. 95 (QC C.S.) ; *Poirier c. Côté*, 2003 CanLII 26459 (QC C.Q.).

du vice caché »⁵². Les auteurs Jobin et Cumyn reformulent bien les propos tenus par la Cour suprême dans l'arrêt *Bail* sur l'obligation de divulgation du vendeur :

L'obligation de divulgation s'arrête là où commence le devoir de toute personne de veiller à ses propres intérêts et de chercher à se renseigner elle-même ; or, en matière de garantie de qualité, le *Code* définit spécifiquement le devoir de l'acheteur d'agir en personne prudente et diligente pour se renseigner sur les vices du bien, faute de quoi ces vices seront apparents et il n'y aura pas de garantie. Le devoir d'information du vendeur s'arrête donc à celui, *prévu par le Code*, de l'acheteur de se renseigner.⁵³

Il importe aussi de préciser que le vendeur doit agir de bonne foi. À cet égard, les auteurs Geneviève Cotnam et René Vincent définissent l'obligation de bonne foi en ces termes :

Le vendeur a une obligation de transparence envers l'acheteur. Le principe est simple, mais en pratique le vendeur se retrouve dans un conflit intérieur entre ce devoir de transparence et sa volonté de vendre le bien. Nous retenons que s'il n'est pas tenu de dénoncer ce qui est visible, il lui appartiendra cependant de dénoncer à l'acheteur potentiel les problèmes qui, à sa connaissance, sont de nature à influencer la décision de l'acheteur. Il devra, par exemple, dénoncer des infiltrations d'eau qui sont survenues par le passé, des vices de sols, problèmes de contamination, présence d'un réservoir souterrain, problèmes de fosse septique, une mort violente dans la résidence, etc. Bien que cela semble évident, le vice dont l'acheteur a été informé avant la vente ne pourra être considéré comme un vice caché.⁵⁴

Nous comprenons que l'obligation de renseignement a une portée beaucoup plus large que l'obligation de dénonciation d'un vice. Le manquement à cette obligation d'information peut entraîner un vice de consentement qui peut conduire à la nullité de la vente ou une autre sanction prévue par l'article 1407 C.c.Q.⁵⁵.

Cela étant dit, les auteurs Jobin et Cumyn soutiennent qu'il serait contraire à l'esprit de la loi d'imposer au vendeur profane un devoir de divulgation aussi exhaustif puisqu'il provoquerait des situations dans lesquelles on pourrait rendre caché un vice qui est

52. *ABB inc. c. Domtar inc.*, préc., note 9, par. 109.

53. P.-G. JOBIN et M. CUMYN, préc., note 6, n° 160, p. 208-209.

54. G. COTNAM et R. VINCENT, préc., note 49, p. 9.

55. G. GOULET, préc., note 4, p. 2, 603-6.

apparent, ouvrant la porte à plusieurs recours contre le vendeur⁵⁶. Relativement à la condition du bien acheté, il est admis que le vendeur n'est pas obligé de dénoncer à son acheteur l'état de vétusté de celui-ci. Il est du devoir de l'acheteur de le constater par lui-même⁵⁷. La Cour d'appel rappelle que même si le vendeur mentionne que l'immeuble acheté est généralement en bon état, l'acheteur ne peut ignorer le travail du temps sur les composantes dudit immeuble⁵⁸.

Par ailleurs, « il en va différemment si le vendeur a connaissance de dommages à l'immeuble qui découlent de cette vétusté. Il doit alors en informer l'acheteur »⁵⁹. À cet effet, le vendeur doit prendre les précautions nécessaires quant à la véracité et l'exactitude des informations divulguées portant sur l'état du bien. Dans *Dallaire c. Gosselin*, les acheteurs avaient fait preuve de prudence et diligence en ayant fait plusieurs visites et en ayant eu recours aux services d'un expert. Le vendeur, lui, avait sécurisé les acheteurs en les informant du faible risque qu'ils puissent être importunés par des infiltrations d'eau alors que la durée de vie de la fondation tirait bientôt à sa fin. C'est dans ce contexte que les acheteurs ont acquis la propriété⁶⁰. Le vendeur a alors manqué à son obligation d'information en omettant de faire les mises en garde appropriées. Dans *Amilcar c. Allard*, il a été affirmé par la Cour supérieure les propos suivants⁶¹ :

La fausse sécurité donnée par un vendeur, quant à la nature et à la gravité des vices, et quant à la façon d'y remédier, a été considérée dans la jurisprudence [comme un comportement dispensant] l'acheteur de recourir à un expert, même en présence de signes apparents et de fissures.

La Cour supérieure soutient également que « l'obligation d'information est parfois transférée à l'agent du vendeur lorsque c'est par son intermédiaire que l'obligation de renseignement est remplie »⁶².

56. P.-G. JOBIN et M. CUMYN, préc., note 6, n° 160, p. 208-209

57. *Gélinas c. Beaumier*, 1989 CanLII 1171, [1990] R.D.I. 23 (C.A.) ; *Amilcar c. Allard*, 2012 QCCS 2184 ; *Dragon c. Crépeau-Lavallée*, préc., note 47 ; *Ford c. Cholette*, 2006 QCCS 1223.

58. *Gélinas c. Beaumier*, préc., note 57.

59. *Tardif c. Duchesneau-Harvey*, 2013 QCCQ 1647, par. 14.

60. *Dallaire c. Gosselin*, 2013 QCCQ 7807.

61. *Amilcar c. Allard*, préc., note 57, par. 97.

62. *Id.*, par. 98.

À cet effet, le courtier immobilier est une partie souvent impliquée dans une transaction immobilière qui doit remplir des obligations qui lui sont propres. Il agit comme intermédiaire dans une transaction immobilière. L'article 1 de la *Loi sur le courtage immobilier*⁶³ définit les fonctions du courtier immobilier en ces mots :

La présente loi s'applique à toute personne ou société qui, pour autrui et contre rétribution, se livre à une opération de courtage relative aux actes suivants :

- 1° l'achat, la vente, la promesse d'achat ou de vente d'un immeuble, ou l'achat ou la vente d'une telle promesse ;
- 2° la location d'un immeuble, dès qu'il y a exploitation d'une entreprise par la personne ou la société qui agit à titre d'intermédiaire dans ce domaine ;
- 3° l'échange d'un immeuble ;
- 4° le prêt garanti par hypothèque immobilière ;
- 5° l'achat ou la vente d'une entreprise, la promesse d'achat ou de vente d'une entreprise ainsi que l'achat ou la vente d'une telle promesse, par un seul contrat, si les biens de l'entreprise, selon leur valeur marchande, sont principalement des biens immeubles.

Selon le juge Henri Richard, le client, aussi appelé client-inscripteur, est assisté par le courtier immobilier, lequel :

annonce l'immeuble mis en vente, le fait visiter, sollicite des acheteurs potentiels, agit comme porte-parole de son client-inscripteur dans les négociations préliminaires à toute promesse d'achat, reçoit les promesses d'achat et les transmet à son client-inscripteur, reçoit le dépôt qui accompagne les promesses d'achat et voit à ce que le notaire obtienne tous les documents nécessaires à la rédaction de l'acte de vente.⁶⁴

63. *Loi sur le courtage immobilier*, RLRQ, c. C-73.2, art. 1.

64. Henri RICHARD, *Le courtage immobilier au Québec : droits et obligations des agences, courtiers et clients*, 3^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2010, p. 10.

Relativement au devoir d'information du courtier immobilier, il faut préciser que même si le vice a été divulgué par le vendeur au courtier et que ce dernier omet de relayer cette information à l'acheteur, le vice ne sera pas considéré comme ayant été divulgué⁶⁵. Il faut comprendre que le courtier sera tenu d'indemniser son client en conséquence de « l'inexécution de son obligation de divulguer à l'acheteur tous les problèmes reliés à l'immeuble »⁶⁶.

Le courtier immobilier doit s'assurer d'effectuer une visite complète des lieux. Les informations données par le client ne peuvent suffire au courtier immobilier, car le client « n'est pas un expert en la matière »⁶⁷. Le courtier est plus en mesure de déterminer quelles sont les différentes composantes de l'immeuble vendu. Bien qu'il ne s'agisse pas d'un inspecteur préachat, le courtier doit s'assurer d'identifier sommairement « les défauts et les qualités de la maison »⁶⁸. Au surplus, il doit s'assurer de vérifier les renseignements qu'il fournit au public. Il doit toujours être en mesure de démontrer l'exactitude de ces renseignements⁶⁹. La jurisprudence a reconnu la faute des courtiers et des agents immobiliers lorsque ces derniers omettent de vérifier les informations émises dans le cadre de leur mandat⁷⁰. Nous soutenons que dans un contexte où l'immeuble vendu est âgé, le courtier aura intérêt à bien se renseigner sur les travaux qui ont été effectués et sur l'année de construction de l'immeuble afin de s'orienter « vis-à-vis un acheteur potentiel, et éviter à son client des recours éventuels fondés sur vices cachés »⁷¹.

On constate alors qu'il y a un fardeau partagé entre l'obligation de l'acheteur de se renseigner et le devoir de bonne foi du vendeur de porter à la connaissance de l'acheteur toute information utile. Il appert que l'examen d'un immeuble d'un certain âge par l'acheteur est plus exigeant que celui effectué pour l'achat d'un bâtiment construit plus récemment.

65. *Servant c. Roy*, 2009 QCCS 5248.

66. H. RICHARD, préc., note 64, p. 110.

67. *Papineau c. Sigouin*, [1994] n° AZ-94031073, p. 11 (C.Q.).

68. *Id.*, p. 12.

69. *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*, RLRQ, c. C-73.2, r. 1, art. 5.

70. *Thibault c. Van Kempen*, 2013 QCCQ 12558, par. 51 ; *Gadoury c. Caron*, 2009 QCCQ 15330 ; *Tétrault c. Re/Max Extra GT inc.*, 2010 QCCQ 3110.

71. *Papineau c. Sigouin*, [1994] n° AZ-94031073, p. 12 (C.Q.).

1.1.2 La garantie conventionnelle et les clauses limitatives de responsabilités

Comme il en a été question précédemment, l'achat d'une propriété assure à l'acheteur une garantie légale sur son acquisition. À ce propos, l'article 1716 C.c.Q. prévoit que ces garanties existent de plein droit, sans qu'il soit nécessaire de les stipuler dans le contrat de vente. Or, il est possible pour le vendeur de limiter la portée de la garantie. L'honorable juge Edwards rappelle que dans cette situation, « il faut une exclusion claire pour en écarter la présence »⁷².

La garantie conventionnelle prévue aux articles 1732 et 1733 C.c.Q. permet aux parties de définir à leur gré l'étendue de leurs obligations. Cette garantie permet à l'acheteur d'être prévenu du défaut qui rend l'immeuble « difficilement utilisable selon les fins et les attentes particulières de l'acquéreur qui ont été spécifiquement dénoncées lors de l'achat »⁷³.

Le législateur a prévu une exception relativement à la garantie conventionnelle. Selon l'article 1733 C.c.Q., le vendeur ne peut exclure ni limiter sa responsabilité s'il n'a pas révélé les vices qu'il connaissait ou ne pouvait ignorer et qui affectent le droit de propriété ou la qualité du bien. De cette manière, il faut éviter d'énoncer des clauses du type « le bien est vendu tel que vu » ou « l'acheteur déclare avoir examiné le bien et s'en déclare satisfait ». Les tribunaux ont jugé que la rédaction de telles clauses n'empêche pas « les acheteurs de se prévaloir de la garantie légale contre les vices cachés »⁷⁴.

1.1.2.1 La clause « aux risques et périls de l'acheteur »

Le vendeur non professionnel peut limiter sa responsabilité en faisant intervenir une clause aux risques et périls de l'acheteur

72. Jeffrey EDWARDS, « La garantie de qualité dans les contrats de vente : au-delà des apparences », (2002) 2 C.P. du N. 231, 240.

73. Christine DUCHAINE et Aline COCHE, « La notion de vices cachés et les garanties du Code civil lors de la vente de terrains contaminés : modalités d'exercice et principaux écueils », dans Service de la formation continue, Barreau du Québec, vol. 352, *Développements récents en droit de l'environnement (2012)*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, p. 376.

74. Christiane BARNABÉ, « Le contrat de vente et les vices cachés », (1995) 3 *Repères* 291, 292.

selon l'article 1733 C.c.Q. Il convient de souligner que ce type de clause ne peut pas être énoncé par un vendeur professionnel qui, lui, reste toujours assujéti à la garantie légale. Comme le souligne l'auteur Denys-Claude Lamontagne.

[L]es articles 1729 et s. C.c.Q. cherchent à établir un équilibre de forces entre le vendeur qui possède une compétence particulière dans une ligne de produits et l'acheteur qui, étant dépourvu de connaissances spécialisées, doit s'en remettre à la compétence de son vendeur [...] [l]e vendeur professionnel spécialisé est le vendeur de métier ou le détaillant spécialisé dans la vente de produits donnés.⁷⁵

Il faut ainsi comprendre que le vendeur non professionnel peut plus facilement repousser la présomption de connaissance des vices cachés.

L'intervention de ce type de clause « n'accorde une protection efficace au vendeur ordinaire que dans la mesure où il ne s'est livré à aucun acte de dol »⁷⁶. Dans *Théberge c. Durette*⁷⁷, la Cour d'appel a soutenu la position suivante quant au devoir de renseignement du vendeur :

Au contraire du vendeur professionnel, le vendeur non professionnel [...] peut exclure sa responsabilité même s'il n'a pas révélé ou ne pouvait ignorer les vices affectant la qualité du bien. Bien sûr, cela n'empêche pas les règles contractuelles ordinaires de s'appliquer et l'on peut penser que l'acheteur d'un bien pourrait, si le vendeur non professionnel lui a délibérément caché l'existence d'un vice important, invoquer l'erreur, erreur provoquée par le dol de l'autre partie (articles 1399-1401 C.c.Q.), et obtenir l'annulation de la clause (ou celle de la vente) pour ce motif. Encore faudrait-il que l'erreur soit déterminante et que l'acheteur ait par ailleurs exercé toute la diligence raisonnable dans les circonstances et n'ait donc pas contribué à s'induire lui-même en erreur, pour ainsi dire, par exemple en se fermant les yeux ou en agissant de façon négligente ou téméraire.

L'article 1732 C.c.Q. établit que le vendeur ne peut pas limiter sa responsabilité quant à ses faits personnels. De cette façon, la rédaction d'une clause générale d'exonération n'est pas valide et lie alors le vendeur quant à ses faits personnels. Selon Guylaine Goulet, il apparaît qu'une partie voulant limiter ses faits personnels peut le faire au moyen d'une dénonciation précise à l'acheteur

75. D.-C. LAMONTAGNE, préc., note 6, n° 233, p. 122.

76. J. EDWARDS, préc., note 72, 246.

77. *Théberge c. Durette*, 2007 QCCA 42, par. 83.

lors du contrat de vente et du consentement à cette dénonciation par l'acheteur⁷⁸.

Dans le cas d'un immeuble vétuste, l'insertion de ce type de clause peut être judicieuse pour un vendeur non professionnel, puisqu'elle permet de mettre en garde l'acheteur contre les risques associés à la durée de vie utile des composantes du bâtiment⁷⁹. Du même coup, il assure le vendeur, sous réserve des exceptions mentionnées, qu'aucun recours ne pourra être intenté contre lui. Nous croyons que l'attestation de cette clause offre une plus grande protection au vendeur, l'acheteur devant assumer plus de risques associés à l'achat d'une propriété.

1.1.2.2 La clause d'inspection conditionnelle à l'offre d'achat

Il est tout indiqué pour l'acheteur raisonnable de prévoir, lors de l'acquisition d'un immeuble, une offre d'achat conditionnelle à une inspection préachat. Dans un article sur la responsabilité de l'inspecteur préachat, Mélanie Hébert explique que « si l'inspection ne révèle aucun vice important, la condition est levée et la transaction immobilière est complétée par les parties »⁸⁰. À ce propos, il faut rappeler que « [l']acheteur ne peut refuser d'exécuter ses obligations découlant d'une promesse d'achat lorsque l'immeuble n'est affecté d'aucun problème majeur qui affecte, par exemple, sa valeur ou qui engendre des coûts importants de réparation »⁸¹.

Dans les situations où le vendeur a recours à un courtier immobilier, ce dernier se doit d'aviser le futur acheteur de la possibilité d'effectuer une inspection préalable. À cet effet, il convient de rappeler que, selon l'article 81 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*⁸², le courtier ou le dirigeant d'agence a l'obligation de recommander à la personne qui se propose d'acquérir un

78. G. GOULET, préc., note 4, p. 2, 603-24 ; 2, 603-25.

79. Voir les causes suivantes où ce type de clauses a été reconnu valide par les tribunaux : *Melessa c. Prévost*, 2012 QCCS 1682 ; *Champagne c. Buisson*, 2013 QCCQ 2753 ; *Murray c. Baron*, 2005 CanLII 40927 (QC C.Q.).

80. Mélanie HÉBERT, « Retour sur la responsabilité de l'inspecteur préachat : les développements récents », Service de la formation continue, Barreau du Québec, vol. 280, *Développements récents en droit de l'immobilier (2007)*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, p. 182.

81. H. RICHARD, préc., note 64, p. 219.

82. *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*, préc., note 69, art. 81.

immeuble d'en faire effectuer une inspection complète par un professionnel ou inspecteur en bâtiment qui :

- 1^o détient une assurance responsabilité professionnelle contre les fautes, erreurs ou omissions ;
- 2^o utilise une convention de service d'inspection reconnue ;
- 3^o effectue ses inspections conformément à une norme de pratique de l'inspection en bâtiment reconnue ;
- 4^o remet un rapport écrit à la partie qui utilise ses services.

Auparavant, l'obligation du courtier immobilier, selon l'auteur Henri Richard, était la suivante :

L'obligation du courtier immobilier de recommander à l'acheteur d'avoir recours à un expert pour procéder à une inspection préalable [devait] être modulée en fonction de l'expérience du client en matière immobilière. Ainsi, on ne [pouvait] reprocher à un courtier immobilier de ne pas avoir recommandé le recours à une inspection préachat lorsque la preuve démontre que l'acheteur « n'est pas à son premier achat d'une maison ». ⁸³

Il est possible qu'une telle inspection révèle des vices importants. Face à cette situation, l'acheteur a alors plusieurs choix. Il peut négocier avec le vendeur une réduction du prix de l'immeuble pour tenir compte des réparations à effectuer. Il peut aussi se retirer de la transaction⁸⁴. Nous ajouterons que l'acheteur peut aussi accepter les vices en signant l'acte de vente.

L'effet d'une clause d'inspection conditionnelle permet à l'acheteur de faire inspecter un immeuble afin de connaître l'état de celui-ci et de ses composantes. L'insertion d'une telle clause témoigne du caractère prudent et diligent de l'acheteur. Lors de l'achat d'un immeuble d'un certain âge, l'acheteur aura intérêt, sans y être obligé, à stipuler une telle condition.

83. H. RICHARD, préc., note 64, p. 121.

84. M. HÉBERT, préc., note 80, p. 182.

1.1.3. La garantie de durabilité

L'article 1729 C.c.Q. prévoit aussi, dans le cas d'une vente faite par un vendeur professionnel, l'aménagement d'une garantie de durabilité. La durabilité renvoie à la période de temps qui étalonne l'usage ou la fonctionnalité de tout bien⁸⁵. Cette garantie prévoit que l'existence d'un vice au moment de la vente est présumée lorsque le mauvais fonctionnement du bien ou sa détérioration survient prématurément par rapport à des biens identiques ou de mêmes espèces. Toutefois, cette garantie est repoussée si le défaut est dû à une mauvaise utilisation du bien par l'acheteur. Le professeur Jobin rappelle que cette garantie s'applique à tout acheteur de bien meuble ou immeuble⁸⁶.

En accord avec l'esprit de l'article 1729 C.c.Q., la garantie de durabilité exclut ce qui est tombé de vétusté ou d'usure normale. À cette proposition, les tribunaux apportent certaines nuances. Il a été jugé, par exemple, qu'on ne pouvait juger de l'efficacité d'un drain sanitaire que sur la durée de vie de celui-ci. L'entretien est aussi un facteur à considérer qui peut entraîner l'application de la garantie de durabilité⁸⁷. Il a aussi été observé que l'acheteur d'un bien usagé « ne peut prétendre obtenir, par le biais de la garantie de durabilité, la qualité et la satisfaction que lui procurerait un bien neuf »⁸⁸. À cet effet, il a été établi que le vendeur n'a aucune obligation d'augmenter la durée du bien qu'il vend⁸⁹.

1.2 Le traitement législatif de la notion de vétusté dans le Code civil du Québec

Comme nous l'avons vu, la notion de vétusté n'est pas spécifiquement traitée dans les dispositions relatives à la garantie du vendeur dans notre Code civil. Lorsque l'on recherche dans le *Code civil du Québec* les entrées référant à la notion de vétusté, nous trouvons des réponses dans les chapitres portant sur l'usufruit, sur l'administration du bien d'autrui, sur le louage et sur les effets de l'hypothèque. Afin de dégager une idée commune de ce concept, il convient de présenter les dispositions concernées :

85. *Gaudreau c. Gourgues*, 2007 QCCQ 14032, par. 25.

86. P.-G. JOBIN et M. CUMYN, préc., note 6, n° 162, p. 211.

87. *Simard c. Richard*, 2012 QCCS 2361, par. 67 à 70.

88. P.-G. JOBIN et M. CUMYN, préc., note 6, par. 163.

89. *Piché c. Riendeau*, 2004 CanLII 45669, par. 4 (QC C.Q.).

1160. Ni le nu-propriétaire ni l'usufruitier ne sont tenus de remplacer ce qui est tombé de vétusté.

L'usufruitier dispensé d'assurer le bien n'est pas tenu de remplacer ou de payer la valeur du bien qui périt par force majeure.

Relativement à cette disposition, il a été prévu que lorsque les biens tombent de vétusté, l'usufruit ne s'étend pas à ceux qui les remplacent⁹⁰. L'auteur Denys-Claude Lamontagne rappelle que l'usufruitier « doit toutefois effectuer les réparations d'entretien en temps utile, pour ne pas se faire reprocher d'avoir accéléré le vieillissement normal des biens »⁹¹. Il est d'ailleurs prévu que l'usufruitier n'est pas tenu de faire les réparations majeures, à moins que celles-ci ne résultent de son fait⁹². Il faut comprendre que l'usufruitier pourrait être tenu de remplacer le bien qui est prématurément tombé de vétusté si ce défaut résulte de son fait, soit le manquement à son obligation d'entretien du bien.

1308. L'administrateur du bien d'autrui doit, dans l'exercice de ses fonctions, respecter les obligations que la loi et l'acte constitutif lui imposent ; il doit agir dans les limites des pouvoirs qui lui sont conférés.

Il ne répond pas de la perte du bien qui résulte d'une force majeure, de la vétusté du bien, de son dépérissement ou de l'usage normal et autorisé du bien.

Cette disposition prévoit que l'administrateur du bien d'autrui « a une obligation générale de conservation des biens administrés »⁹³. Cette disposition illustre bien que l'administrateur du bien d'autrui ne peut être tenu responsable de la perte du bien résultant de la vétusté. Il y a lieu de s'interroger sur la portée de cet article dans la mesure où l'administrateur manque à son obligation de conservation, ce qui engendre la perte du bien qui est tombé prématurément de vétusté. Considérant que l'administrateur du bien d'autrui doit agir avec diligence, il est de son devoir de prévenir la perte du bien administré⁹⁴. Les auteures Madeleine Cantin Cumyn

90. *Walker c. Massey*, 5 R.P. 369 (Cour de circuit).

91. Denys-Claude LAMONTAGNE, *Biens et propriété*, 7^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2013, n° 529.

92. *Id.*, n° 523.

93. Sylvie LEMAY, « Commentaire sur l'article 1308 C.c.Q. », dans *Commentaires sur le Code civil du Québec (DCQ)*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2004, n° 565.

94. *Ibid.*

et Michelle Cumyn rappellent que « l'administrateur, obligé de conserver, doi[t] s'abstenir de tout acte qui diminue la valeur du bien ou du patrimoine dont il a la gestion »⁹⁵. À cet effet, les auteures indiquent que l'obligation générale de conservation « comprend, à l'évidence, les actes nécessaires à la conservation du bien ou de l'ensemble de biens, actes qui sont couramment désignés comme actes urgents ou actes purement conservatoires [...] [et] les actes utiles au maintien de l'usage de la chose et de la valeur du bien administré »⁹⁶. Nous comprenons alors que si l'administrateur manque à son obligation de conservation, il répondra de la perte d'un bien tombé prématurément de vétusté causée par ce manquement.

1864. Le locateur est tenu, au cours du bail, de faire toutes les réparations nécessaires au bien loué, à l'exception des menues réparations d'entretien ; celles-ci sont à la charge du locataire, à moins qu'elles ne résultent de la vétusté du bien ou d'une force majeure.

1890. Le locataire est tenu, à la fin du bail, de remettre le bien dans l'état où il l'a reçu, mais il n'est pas tenu des changements résultant de la vétusté, de l'usure normale du bien ou d'une force majeure.

L'état du bien peut être constaté par la description ou les photographies qu'en ont faites les parties ; à défaut de constatation, le locataire est présumé avoir reçu le bien en bon état au début du bail.

Ces deux dispositions établissent clairement que le locataire n'est pas tenu de remplacer ce qui est tombé de vétusté. Il serait contraire à l'esprit de la loi d'imposer un tel fardeau au locataire, puisqu'il ne détient pas de titre de propriété sur le bien loué, ni de recours contre son locateur qui, lui, peut disposer d'un recours sous la garantie de qualité. La Cour supérieure a déterminé que la « comparaison des deux textes fait ressortir que l'un et l'autre emploient le terme « vétusté » dans un sens restreint, c'est-à-dire à l'exclusion de la détérioration causée par « l'usage normale »⁹⁷. Le professeur Jobin soutient que « La vétusté est appréciée dans chaque cas suivant l'usage précis pour lequel le bien a été loué »⁹⁸.

95. Madeleine CANTIN CUMYN et Michelle CUMYN, *L'administration du bien d'autrui*, 2^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2014, n^o 199, p. 190.

96. *Ibid.*

97. *Société en commandite 4906 c. Mardoche Titane*, 2003 CanLII 29019, par. 11 (QC C.Q.).

98. Pierre-Gabriel JOBIN, *Le louage*, 2^e éd., coll. Traité de droit civil, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1996, p. 217.

2739. Le créancier ne répond pas de la perte du bien hypothéqué, survenue par suite de force majeure ou résultant de la vétusté du bien, de son dépérissement ou de son usage normal et autorisé.

L'auteure Denise Pratte indique que l'article 2739 C.c.Q. a la même portée que l'article 1308, al. 2 C.c.Q. faisant en sorte que le créancier ne répond de la perte du bien que s'il n'est pas dans l'un des cas prévus à l'article 2739 C.c.Q.⁹⁹. L'auteur Jacques Deslauriers écrit que le créancier « ne répond pas de la perte du bien hypothéqué survenue sans sa faute, à la suite de force majeure ou de la vétusté du bien, de son dépérissement ou de son usage normal et autorisé »¹⁰⁰.

Bien qu'il s'agisse de dispositions portant sur différents domaines de droit, on remarque qu'il y a une position commune quant au traitement de la vétusté. Dans chaque situation, il apparaît que le bénéficiaire n'est pas tenu de remplacer ce qui est tombé de vétusté, à moins qu'il ait manqué volontairement à son obligation de conservation du bien. Le législateur a voulu que la charge des risques relativement à la vétusté du bien soit écartée de l'obligation du débiteur.

La jurisprudence¹⁰¹ affirme que le vice associé à la vétusté, sauf exception¹⁰², n'est pas couvert par la garantie de qualité prévue aux articles 1726 à 1731 C.c.Q., ce qui nous semble conforme à l'intention du législateur lorsqu'il codifie les autres dispositions traitant de ce concept de vétusté.

2. LES MOYENS DE PRÉVENTION POUR L'ACHETEUR

Même si l'acheteur dispose de certaines garanties, celles-ci comportent des limites. Ici, nous chercherons à voir si l'acheteur d'un immeuble d'un certain âge doit procéder à une inspection des lieux avant d'acheter ledit immeuble. On illustrera en quoi l'utilité d'une telle inspection est déterminante. On expliquera ensuite la

99. Denise PRATTE, *Priorités et hypothèques*, 3^e éd., Sherbrooke, Les Éditions Revue de Droit de l'Université de Sherbrooke, 2012, n° 473, p. 325.

100. Jacques DESLAURIERS, *Les sûretés réelles au Québec*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2008, n° 990, p. 380.

101. *Gélinas c. Beaumier*, 1989 CanLII 1171, [1990] R.D.I. 23 (C.A.) ; *Iammateo c. Forget*, 2010 QCCS 6385 ; *Fecteau c. Pelosse*, 2004 CanLII 25664 (QC C.Q.).

102. Voir partie 2.1 du présent article.

différence entre le recours à l'inspection préachat et le recours à l'expertise.

2.1 Le recours à l'inspecteur préachat

Considérant l'étendue de la garantie de qualité portant sur les vices cachés et la nécessaire prudence et diligence de l'acheteur, les tribunaux verront d'un bon œil que l'acheteur d'un immeuble d'un certain âge ait eu recours à un inspecteur préachat. Il est important de préciser que l'inspection préachat n'est pas une expertise¹⁰³. L'inspection en bâtiment « consiste à faire un examen visuel attentif du bâtiment principal pour établir l'état physique de ses systèmes et de leurs composantes »¹⁰⁴. L'inspection de l'immeuble, à moins de l'octroi d'un mandat précis, n'est pas techniquement exhaustive. De cette manière, l'inspecteur préachat exécute « un examen normal [n'impliquant pas] le creusement du sol autour des fondations d'une maison ou la démolition partielle d'un édifice »¹⁰⁵. Il est à noter que « l'inspection n'a pas pour but de découvrir les vices cachés, mais simplement de déceler les défauts apparents et les signes ou indices révélateurs de problèmes [...] [excluant] généralement l'inspection de certaines composantes de l'immeuble difficilement accessibles [...] tels les drains français, l'intérieur des cheminées et les systèmes d'évacuation et de traitement des eaux usées »¹⁰⁶.

Au Québec, il existe différentes normes de pratique pour l'inspection de bâtiments qui délimitent la portée des mandats des inspecteurs¹⁰⁷. Ces normes peuvent constituer un guide utile pour les

103. Mélanie HÉBERT, « L'inspecteur pré-achat : sa responsabilité professionnelle a-t-elle des limites ? », dans Service de la formation permanente, Barreau du Québec, vol. 180, *Développements récents en droit immobilier (2002)*, Cowansville, Éditions Yvon Blais.

104. Voir ASSOCIATION DES INSPECTEURS EN BÂTIMENTS DU QUÉBEC, *Norme de pratique professionnelle pour l'inspection visuelle de bâtiments principalement résidentiels*, 2011, en ligne : <<http://aibq.qc.ca/fra/images/PDF/NP.pdf>> ; ORDRE DES ARCHITECTES DU QUÉBEC, ORDRE DES ÉVALUATEURS AGRÉÉS DU QUÉBEC ET ORDRE DES TECHNOLOGUES PROFESSIONNELS DU QUÉBEC, *Normes de pratique professionnelle pour l'inspection de bâtiments résidentiels*, en ligne : <http://www.inspectionpreachat.org/pdf/normes_inspection.pdf>.

105. *Huot c. Robert*, 2002 CanLII 3375, [2002] n° AZ-50118044 (C.S.), citant *Bergeyron c. Vallières*, C.S. Sherbrooke, n° 405-05-000256-909, 20 janvier 1993, j. Biron, par. 7.

106. Lorraine TALBOT, Isabelle VIENS et Natale SCRENCI, *La responsabilité de l'inspecteur préachat*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2012, p. 13.

107. Voir préc., note 104.

tribunaux, mais ne sont pas des règles de droit¹⁰⁸. Les obligations de l'inspecteur préachat peuvent se résumer ainsi : il doit agir avec prudence et diligence¹⁰⁹, il est tenu de « voir ce qui doit être « vu » ou « constaté » et l'interpréter »¹¹⁰ et il est dans l'obligation de faire un examen plus approfondi s'il constate la présence de signes annonciateurs d'un vice potentiel¹¹¹. Il a également le devoir, dans la situation d'un vice apparent ne semblant pas sérieux, mais pouvant cacher la possibilité d'un vice plus grave, d'aviser son client d'une telle situation en le référant à un expert ou en proposant des solutions pour corriger ledit vice, auquel cas il pourra être tenu responsable à cet égard¹¹².

Sans vouloir réintroduire l'obligation de l'acheteur d'avoir recours à un expert qui avait été exclue par le législateur en 1994, on retrouve une jurisprudence importante à l'égard du devoir de l'acheteur d'un immeuble d'un certain âge d'agir avec prudence et diligence en ayant notamment recours à un inspecteur préachat¹¹³. Ce courant jurisprudentiel prend appui sur le fait que la prudence la plus élémentaire exige une inspection soignée d'un bâtiment âgé, puisqu'il est fortement probable que l'on retrouve des détériorations étant dues à la vétusté¹¹⁴. Jacques Deslauriers soutient les propos suivants à l'égard du devoir de prudence de l'acheteur¹¹⁵ :

Bien que le caractère vétuste d'un immeuble ne soit pas nécessairement un défaut caché, il devrait inciter l'acheteur à en vérifier les méthodes de construction de même que les effets de l'âge sur ses différentes composantes. Acheter un vieil immeuble sans recourir à un expert, ne serait-ce que pour fournir les éléments d'évaluation appropriés pour fixer le prix d'achat, compte tenu des travaux nécessaires pour corriger certains défauts, peut s'avérer une imprudence.

Parallèlement, Geneviève Cotnam considère aussi que l'inspection préachat est déterminante lors de l'acquisition d'un immeuble vétuste :

108. L. TALBOT, I. VIENS et N. SCRENCI, préc., note 106, p. 36-37.

109. G. COTNAM et R. VINCENT, préc., note 49.

110. L. TALBOT, I. VIENS et N. SCRENCI, préc., note 106, p. 43.

111. *Ibid.*

112. *Ibid.*

113. Voir *Blanchard c. Guertin*, [2004] n° AZ-50232619 (C.A.) ; *Lavoie c. Comtois*, [2000] n° AZ-00021015, [2000] R.D.I. 36 (C.S.) ; *Langlois c. Dumont*, 2011 QCCS 452 ; *Berger c. Trudel*, préc., note 30.

114. *Berger c. Trudel*, préc., note 30.

115. J. DESLAURIERS, préc., note 6, n° 516, p. 169.

Certains éléments militent en faveur d'une inspection pré-achat. Ainsi, lorsque l'immeuble faisant l'objet de la transaction est d'un certain âge, est situé dans un quartier plus problématique au niveau de la qualité du sol, si l'usage que s'apprête à faire le nouveau propriétaire exige le respect de certaines normes, l'acheteur moins prudent et avisé se devrait d'examiner soigneusement le bien ou de procéder à une inspection pré-achat avant d'en faire l'acquisition. Le fait qu'une expertise ne soit pas requise par le législateur n'autorise pas l'acheteur à fermer les yeux sur un problème ou un indice apparent. Chaque cas demeure cependant un cas d'espèce. En guise d'exemple, la jurisprudence a reconnu que l'acheteur d'un chalet construit il y a plus de 70 ans n'était pas tenu d'effectuer une inspection pré-achat plus détaillée que la normale en l'absence d'indice indiquant un problème particulier. Il faut comprendre par ailleurs que les attentes de l'acheteur à l'égard d'un chalet ne sont potentiellement pas les mêmes que pour une résidence principale.¹¹⁶

De cette manière, il est fortement recommandé, avant d'acheter un immeuble ayant des caractéristiques vétustes, de vérifier l'intégrité du bâtiment en ayant recours à un inspecteur préachat qui déterminera l'état de l'immeuble et de ses composantes. Dans l'éventualité où l'inspecteur détecte des « vices » nécessitant un examen plus approfondi auquel il ne peut raisonnablement pas répondre, le recours à l'expert permettra de répondre aux questions sur les doutes soulevés. Il faut préciser qu'il n'est pas du devoir de l'expert de « poser un diagnostic définitif sur les conséquences de ce qu'il a constaté lorsqu'une investigation plus poussée de l'immeuble par un expert est requise pour se prononcer adéquatement »¹¹⁷. L'expert dispose d'un savoir précis qui lui permet de tirer des conclusions sur des domaines scientifiques à la suite de l'analyse d'un ensemble de faits. L'expert a « le mandat d'identifier la cause du vice et les solutions potentielles »¹¹⁸ contrairement à l'inspecteur préachat¹¹⁹. Il faut comprendre que le recours à ce type d'expert n'est pas exigé en l'absence d'indices révélateurs¹²⁰.

116. G. COTNAM et R. VINCENT, préc., note 49.

117. Isabelle VIENS, « L'inspection préachat et ses limites : la nécessité de revoir nos attentes... tout en étant plus exigeants », 2014 *C.P. du N.* 117, 315.

118. G. COTNAM et R. VINCENT, préc., note 49, p. 84.

119. Voir *Corbeil c. Séjourné*, 2009 QCCQ 6339. Dans cette décision, le tribunal a retenu la responsabilité de l'inspecteur parce qu'il avait sous-évalué l'ampleur d'un problème qu'il avait constaté. Ce dernier a omis de recommander aux acheteurs de consulter des experts spécialisés dans le domaine, malgré la présence d'indices de problèmes importants.

120. *Marcoux c. Picard*, 2008 QCCA 259.

2.2 Le recours à une expertise supplémentaire avant l'achat

Comme nous venons de le voir, il est possible que l'acheteur ait recours à un expert afin de déterminer l'étendue de vices apparents pouvant cacher un vice plus grave. Nous avons précédemment souligné que l'inspecteur préachat est un expert « généraliste ». L'expert dont il est question dans la présente partie est un expert qui s'intéresse à un champ spécifique.

Cet expert pourra déterminer des questions plus spécifiques comme l'existence d'un drain français ou l'état des systèmes d'évacuation. Dans *Leclerc c. Séguin*, la Cour du Québec a soutenu que malgré l'exécution d'une inspection préachat et plusieurs visites, l'acheteur ayant un doute se doit d'être plus curieux¹²¹. Dans cette affaire, les doutes soulevés renvoyaient à des endroits étant difficilement accessibles lors de l'exécution d'une inspection préachat. Dans *Blain c. Beausoleil*, les demandeurs avaient eu recours à une inspection préachat qui avait révélé la présence d'une fissure, mais qui n'avait pas pu être complétée à cause de la présence de glace. Le juge Yvan Mayrand soutient qu'il était du devoir de l'acheteur de pousser plus loin son inspection¹²². Nous remarquons que les tribunaux n'hésitent pas à sanctionner la conduite de l'acheteur qui se doit d'être prudent et diligent. Pour satisfaire cette obligation, l'acheteur doit s'assurer d'avoir pris les moyens raisonnables et adéquats pour dissiper ses doutes en suivant, par exemple, les recommandations d'un rapport d'inspection préachat¹²³.

Bien que le recours à une expertise supplémentaire puisse engendrer des coûts importants pour l'acheteur, il est recommandé de procéder à une telle expertise selon les recommandations d'un inspecteur préachat, plus particulièrement lors de l'achat d'un immeuble âgé.

3. LES MOYENS DE DÉFENSE

Lors de l'introduction d'un recours judiciaire en vice caché, il sera pertinent pour les deux parties de déterminer la nature du vice. L'année de construction de l'immeuble ou de la composante

121. *Leclerc c. Séguin*, 2005 CanLII 37051, par. 9 (QC C.Q.).

122. *Blain c. Beausoleil*, 2003 CanLII 26748, par. 70 (QC C.Q.).

123. Isabelle VIENS, « La prudence et la diligence de l'acheteur en matière de vices cachés : un concept à définitions multiples », dans *Droit immobilier – Deuxième colloque – Collection Blais*, vol. 5, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2012.

visée constitue un point de départ essentiel, puisqu'elle pourra indiquer la durée de vie utile de la composante. L'année de construction permettra aussi de savoir quelles étaient les normes applicables à l'époque de la construction de l'immeuble ou du vice allégué. Dans le cas où une composante a atteint sa durée de vie utile, la partie défenderesse aura avantage à prouver la vétusté des composantes, puisque la vétusté n'est généralement pas un vice caché. Elle constitue plutôt un élément que l'acheteur se devait de considérer avant de procéder à son acquisition.

3.1 La vétusté des composantes de l'immeuble

Selon les situations, la partie défenderesse pourra démontrer que les composantes du bâtiment ont atteint leur durée de vie utile. À cette fin, le défendeur peut avoir recours à un expert. Ce dernier est en mesure de cerner les faits pertinents afin d'évaluer si les conditions d'ouverture à un tel recours sont respectées. L'intervention d'un tel témoin est d'autant plus utile puisque ce dernier, contrairement au témoin ordinaire, peut donner son avis¹²⁴. Ainsi, l'expert peut baser son témoignage sur du oui-dire et répondre à des questions hypothétiques¹²⁵. Dans les situations où le vice caché peut être assimilé à un cas de vétusté, les experts ont des outils spécifiques qui leur permettent de déterminer la durée de vie utile des composantes d'un immeuble et de dresser des conclusions scientifiques quant aux composantes analysées. L'expert pourra déterminer, par exemple, si l'acheteur se plaignant qu'il y a des infiltrations d'eau provenant des fondations subit véritablement un vice caché ou si les fondations ont atteint leur durée de vie utile en produisant une analyse du béton par carottage¹²⁶.

Ici, le témoin expert est « celui qui possède une compétence spécialisée dans un secteur donné d'activité et qui a pour rôle d'éclairer le tribunal et de l'aider dans l'appréciation d'une preuve portant sur des questions scientifiques ou techniques »¹²⁷. Le témoignage d'expert « est admissible pourvu que l'expert possède les qualités requises et que son témoignage soit nécessaire ou utile au

124. C.c.Q., art. 2843.

125. Jean FORTIER, « Et les troubles commencèrent... par ces vices cachés », dans Service de la formation permanente, Barreau du Québec, *Développements récents en droit immobilier (1996)*, Cowansville, Éditions Yvon Blais.

126. *Amilcar c. Allard*, 2012 QCCS 2184 ; *Petit c. Ricard*, 2007 QCCS 4226.

127. Jean-Claude ROYER et Sophie LAVALLÉE, *La preuve civile*, 4^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2008, n° 465.

tribunal aux fins de trancher des questions de caractère technique ou scientifique »¹²⁸.

Au surplus, il était prévu, selon l'ancien article 402.1 C.p.c., que nul témoin expert n'est entendu tant que son rapport écrit n'a été communiqué et produit au dossier, à moins d'une autorisation du tribunal. On comprend alors que l'expert qui sera appelé à témoigner sur un dossier portant sur les composantes d'un immeuble devra, à la suite de son inspection visuelle, rédiger un rapport écrit qui devra être communiqué au tribunal. À cet effet, le nouveau *Code de procédure civile*¹²⁹ (ci-après N.C.p.c.) modifie certains principes de l'article 402.1 C.p.c. D'abord, l'expertise a maintenant pour but d'éclairer le tribunal et de l'aider dans l'appréciation d'une preuve en faisant appel à une personne compétente dans la discipline ou la matière concernée. Elle consiste, selon l'article 231 N.C.p.c., « à donner un avis sur [...] des éléments factuels ou matériels liés à la preuve ». Elle peut également consister en la vérification de l'état ou de la situation de certains lieux ou biens. Il convient aussi de préciser que les parties ne peuvent se prévaloir de plus d'une expertise par discipline ou matière, à moins que le tribunal ne l'autorise en raison de la complexité ou de l'importance de l'affaire ou du développement des connaissances dans la discipline ou la matière concernée (232, al. 2 N.C.p.c.).

De plus, le rapport de l'expert tient lieu de son témoignage lorsqu'il est préalablement communiqué et versé au dossier (293 N.C.p.c.). Considérant que l'article 294 N.C.p.c. limite considérablement l'interrogatoire principal de l'expert désigné par le tribunal, « il est donc possible que les rapports d'expertise deviennent plus exhaustifs, soit « suffisamment détaillé et motivé pour que le tribunal soit lui-même en mesure d'apprécier les faits portant sur le témoignage hors cour de l'expert et valant rapport et les conclusions » »¹³⁰.

Le plaideur, par le témoignage de l'expert, aura aussi intérêt à utiliser la documentation technique pour établir la durée de vie

128. *Roberge c. Bolduc*, [1991] 1 R.C.S. 374, 1991 CanLII 83, p. 429 (C.S.C.).

129. *Loi instituant le nouveau Code de procédure civile*, projet de loi n° 28 (sanctionné – 21 février 2014), 1^{re} sess, 40^e légis. (QC).

130. Luc CHAMBERLAND, *Le nouveau Code de procédure civile commenté*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2014, p. 147.

utile des composantes d'un immeuble¹³¹. Dans *Tessier c. Villandré*, le défendeur a soumis deux documents qui ont indiqué la durée de vie utile des matériaux¹³² permettant ainsi à ce dernier de démontrer que le recours en vice caché n'était pas fondé puisque la composante en question était vétuste. Dans *Bernard c. Hamel*, un expert s'est référé au document « Life Expectancy of Building Materials » dans son rapport d'expertise afin d'évaluer la durée de vie d'un foyer¹³³. Il faut noter que plusieurs réclamations relatives à des vices cachés sont soumises à la juridiction des petites créances. De par les basses réclamations demandées, les parties ne feront pas toujours appel à des experts. C'est pourquoi le recours à ce type de document peut être judicieux. Bien qu'il y ait plusieurs documents qui sont à la disposition du grand public, nous attirons votre attention sur deux documents en particulier :

*La dépréciation des bâtiments industriels aux fins d'évaluation foncière municipale au Québec*¹³⁴

Dans ce document publié conjointement par le ministère des Affaires municipales et des Régions du Québec et l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, on dresse une liste des durées de vie probables de composantes de bâtiments industriels. Plusieurs composantes y sont indiquées. Cet outil constitue un bon point de départ pour déterminer la durée de vie utile des composantes d'un immeuble. Cette même liste prend appui sur un résumé d'observations tirées d'autres sources scientifiques renforçant ainsi la crédibilité des durées inscrites. Il est entendu que la qualité de la construction de même que la qualité des matériaux peuvent constituer des facteurs influençant la durée déterminée dans ce rapport nécessitant l'intervention d'un expert en la matière.

131. *Bernard c. Hamel*, 2005 CanLII 37531 (QC C.S.) ; *Lamoureux c. Selway*, 2010 QCCQ 5780 ; *Bluteau c. Drolet*, 2008 QCCQ 11813 ; *Macrae c. Thibodeau*, 2004 CanLII 29253 (QC C.Q.) ; *Tessier c. Vilandré*, 2004 CanLII 40986 (QC C.Q.).

132. *Tessier c. Vilandré*, préc., note 131, par. 25-27.

133. *Bernard c. Hamel*, préc., note 131, par. 180.

134. Référence complète au document, MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES ET OCCUPATION DU TERRITOIRE, *La dépréciation des bâtiments industriels aux fins d'évaluation foncière municipale au Québec*, en ligne : <http://www.mamrot.gouv.qc.ca/pub/evaluation_fonciere/documentation/depreciation_batiments_industriels.pdf>.

*Rapport de recherche : la durée de vie utile des matériaux et équipements techniques des édifices résidentiels de moyenne et grande hauteur*¹³⁵

Ce rapport publié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) repose sur une enquête faite auprès de professionnels du bâtiment expérimentés dans l'ensemble du pays qui ont déterminé selon leur expérience pratique la durée de vie de plus de 230 composantes d'un immeuble. Ce document dresse aussi un tableau de la durée de vie utile des composantes d'un bâtiment divisé en trois catégories : la durée de vie inférieure à la moyenne, la durée de vie moyenne et la durée de vie supérieure à la moyenne. Ces trois catégories permettent de tenir compte de différents facteurs comme, par exemple, la qualité des matériaux, par exemple. Elles permettent aussi d'établir une durée « plancher » et une durée « plafond ».

Le recours à ces outils peut aussi être utile dans la mesure où ils permettent de déterminer un coefficient de dépréciation. Lors de négociations, une partie aura intérêt à tenir compte de cette donnée puisqu'elle permet de réduire les montants réclamés dans les cas où la durée de vie d'une composante n'est pas atteinte. Dans *Amilcar c. Allard*, la Cour supérieure a tenu compte d'un indice de dépréciation de 94 % relativement à des fondations et de 100 % relativement à des fenêtres n'accordant pas les indemnités réclamées¹³⁶. Dans *Bernard c. Hamel*, la Cour supérieure a accordé une indemnité au demandeur en tenant compte d'un facteur de dépréciation de 36 %. La durée de vie de la composante avait été établie par un expert ayant eu recours à une documentation scientifique¹³⁷.

3.2 La vétusté des techniques de construction

Il faut garder en tête que les méthodes de construction de même que les équipements à la disposition des constructeurs sont

135. Référence complète au document, SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT, *Rapport de recherche : la durée de vie utile des matériaux et équipements techniques des édifices résidentiels de moyenne et grande hauteur*, en ligne : <<http://www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/pdf/62281.pdf?fr=1410200036727>>

136. *Amilcar c. Allard*, préc., note 57.

137. *Bernard c. Hamel*, préc., note 131, par. 179 à 184.

en constante évolution. De cette manière, les règles de l'art changent et apportent de nouvelles solutions aux anciens problèmes.

Auparavant, il convient de remarquer qu'au Québec, par exemple, l'installation du drain français est devenue une pratique plus courante après 1950¹³⁸. À cet effet, le *Code national du bâtiment* de 1941¹³⁹ prévoyait les obligations suivantes :

5.6.2 Damp-proofing of Basements

When any habitable room is located in a basement, the floor and exterior walls of such basement shall be so constructed or treated as to render the basement water-tight and damp-proof. In addition, when buildings, with basements enclosing habitable rooms, are located on a site where ground-water conditions exist or are likely to occur, such as might produce any hydrostatic head against the basement walls of floors, the floors shall be constructed on porous backfill and all walls shall be backfilled with porous material to within twelve inches and above that with relatively impermeable soil ; and an adequate drainage system shall be laid which will collect the water from the bottom of all porous backfill and conduct it away from the building

[...]

5.6.2. Drainage and Ventilation Below Ground Floor Level

In any building, any basement, cellar, or other space below the ground floor shall be effectively drained so as to prevent at all times any accumulation of water. In addition any such basement, cellar, or other space, that is not ventilated in accordance with the requirements herein specified for a room, shall be ventilated by means of openings in the exterior wall.

Il faut comprendre que l'installation d'un drain de fondation n'était nécessaire que si une pression hydrostatique était exercée contre les murs des fondations. Il faut aussi remarquer que les instructions relatives à la conception du drain de fondation sont imprécises. Il faut aussi rappeler que « les dispositions du Code national du bâtiment (CNB), édition 1941, n'étaient pas intégrées »¹⁴⁰ à toutes les réglementations municipales. Le *Code natio-*

138. André BERGERON, *La rénovation des bâtiments*, Québec, Les Presses de l'Université Laval, 2000, p. 53.

139. CANADIAN COMMISSION ON BUILDING CODES, *National Building Code*, NRC n° 1068, 1942, 5.6.2-5.6.3.

140. *Simard c. Richard*, 2012 QCCS 2361, par. 53.

nal du bâtiment de 1956¹⁴¹ est venu préciser l'obligation de drainage des fondations en ces termes :

4.1.7 Imperméabilisation et drainage des sous-sols ou des caves

[...]

Les murs de sous-sol ou de cave d'une maison doivent être munis d'un drain – tuyau poreux ou perforé – continu autour du périmètre de la fondation, sauf permission contraire de l'inspecteur compétent. Ce drain doit être posé en bas du niveau du plancher du sous-sol ou de la cave d'une manière à évacuer l'eau de drainage à l'égout municipal ou à un bassin collecteur muni d'une pompe automatique. Ce drain doit être recouvert à la partie supérieure et sur les côtés, d'au moins six pouces de gravier propre et ne contenant aucune pierre mesurant plus de trois pouces dans sa dimension maximum.

La jurisprudence a clairement établi qu'on ne peut présumer qu'un immeuble construit dans les années 1950 comporterait nécessairement un drain français¹⁴². Il faut rappeler que les premiers drains français étaient construits au moyen de tuyauterie d'argile¹⁴³. Comparativement à ces anciennes installations, les drains français d'aujourd'hui, construits avec des tuyaux en PVC entourés d'une gaine géotextile, ont une durée de vie utile plus longue¹⁴⁴. Il est alors important de déterminer l'âge du bâtiment construit afin de prévoir le type de matériaux ayant été utilisé lors de la construction. Cela illustre bien l'évolution des techniques de construction et des équipements utilisés.

Il convient aussi d'étudier l'évolution des techniques de construction relativement à l'adoption de nouvelles réglementations sur l'environnement. Le cas de la fosse septique est d'ailleurs probant à cet effet. Initialement, les constructions pouvaient être dotées d'un puisard. Le puisard est « un trou fait dans le sol et dont la paroi est retenue par différents matériaux tels que le bois, la

141. *National Building Code*, NRC n° 3474F, 1956, 4.1.7.

142. Voir *Bray c. Watson*, [1995] n° AZ-95121039, [1995] R.L. 508 (C.S.) (appel rejeté par (C.A. 1998-05-05), *Cabana c. Bissourette*, 2015 QCCQ 7113 ; *Deschênes c. Limoges*, 2013 QCCQ 6429 ; *Lescarbeault c. Malo*, [2001] n° AZ-50187926 (C.Q.) ; *Boisvert c. Bélanger*, [2001] n° AZ-50187924 (C.Q.) ; *Thériault c. Dalcourt*, [2001] n° AZ-50187965 (C.Q.). Voir aussi *Iammateo c. Forget*, 2010 QCCS 6385.

143. Voir *Réginbald c. Gauthier*, 2011 QCCQ 1132 ; *Lescarbeault c. Malo*, préc., note 142.

144. *Blouin c. Picard*, 2005 CanLII 29076 (QC C.Q.) ; *Mailhot c. Sorenson*, 2010 QCCQ 7083.

pierre, la brique, le métal, le béton. Le liquide ainsi que les solides étaient envoyés dans ce réceptacle. Le sol sous-jacent était mis à contribution pour traiter ces rejets avec plus ou moins d'efficacité »¹⁴⁵. L'adoption du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées*¹⁴⁶ en 1981 a changé les méthodes de construction faisant en sorte qu'un autre type d'installation est maintenant requis. Après l'adoption de cette législation, certains propriétaires ont pu bénéficier d'un droit acquis qui leur permet de conserver leur installation, mais les avisant que « dès que les installations deviendraient non fonctionnelles, elles devraient être remplacées conformément aux normes émises par le ministère de l'Environnement »¹⁴⁷. À cette position, il convient d'apporter certaines nuances. Dans *Fortin c. Turgeon*, il a été jugé que « les rigueurs du règlement ne s'appliqueront pas à cette propriété tant que les eaux usées [...] ne constitueront pas une source de nuisance »¹⁴⁸. Plus loin, le juge Tellier reprend les propos de l'inspecteur de la municipalité¹⁴⁹ :

Autrement dit, tant que la municipalité, soit par ses inspecteurs, soit à la suite d'une plainte vérifiée par eux, n'est pas au courant que les eaux usées d'un propriétaire constituent une source de pollution, on tolère sous le couvert des droits acquis la présence d'un système aussi archaïque que celui qui existait chez les demandeurs.

Or, selon Jean Héту, « il n'y a pas de droits acquis en matière de nuisance, de salubrité ou de santé publique et de protection de l'environnement »¹⁵⁰. Il demeure que même si l'on peut prétendre qu'en matière d'environnement, les droits acquis n'existent pas, tant que la municipalité n'aura pas avisé les propriétaires que le système de récupération des eaux usées doit être changé, seule une preuve que ce « vice » rend la maison impropre à l'usage auquel on la destine pourra donc donner ouverture à une conclusion de manquement à la garantie de qualité énoncée à l'article 1726 C.c.Q.¹⁵¹.

145. *Lefebvre c. Levert*, 2012 QCCQ 3691, par. 39.

146. *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées*, RLRQ, c. Q-2, r. 22.

147. *Desjardins c. Salois*, 2002 CanLII 3670, par. 4 (QC C.Q.) ; *Lemay c. Guay*, 2003 CanLII 48986 (QC C.Q.) ; *Savoie c. Lépine*, 2009 QCCQ 266.

148. *Fortin c. Turgeon*, [1999] n° AZ-99036491 (C.Q.).

149. *Ibid.*

150. Jean HÉTU, Yvon DUPLESSIS et Lise VÉZINA, *Droit municipal : principes généraux et contentieux*, 2^e éd., Brossard, Publications CCH Ltée, 2003, n° 8,144. Voir aussi : *Burton c. Verdun (Ville de)*, 1998 CanLII 13090 (QC C.A.).

151. *Théberge c. Langevin*, 2011 QCCQ 4972, par. 7.

Depuis 1981, il est nécessaire que le dispositif de traitement et d'évacuation des eaux usées desservant une résidence isolée se compose d'une fosse septique et d'un élément épurateur¹⁵². La fosse septique est « d'abord et avant tout un réceptacle, une cuve étanche, ayant un fond, des parois et un couvercle étanche. À deux bouts, il y a une ouverture servant à faire entrer les rejets d'eaux usées et l'autre bout, seules les eaux clarifiées (débarrassées des matières solides par processus de décantation) sortent »¹⁵³. L'élément épurateur, lui, est « construit avec des tranchées filtrantes ou un lit d'absorption permet d'épurer les eaux lors de leur infiltration dans le terrain récepteur et les évacuer vers les eaux souterraines »¹⁵⁴. Il y a alors une différence importante entre les deux types d'installation. Comme nous l'avons vu, le vendeur ne peut être tenu de remplacer un bien non conforme aux normes actuelles, s'il respectait les normes en vigueur lors de sa construction. Selon la décision *Ford c. Cholette*, « il ne suffit pas de démontrer qu'un objet vendu ne répond pas à une norme législative ou réglementaire pour conclure qu'il y a automatiquement présence d'un vice caché »¹⁵⁵.

Il apparaît alors que ce que nous appellerons la vétusté des techniques de construction ne pourrait pas s'apparenter à un quelconque vice caché¹⁵⁶. L'auteur Jacques Deslauriers explique que « même si un immeuble déroge aux normes du *Code national du bâtiment* du Canada, ces dérogations ne constituent pas toujours un vice caché permettant un recours »¹⁵⁷. L'auteur affirme que l'absence de réglementation au moment de la construction de l'immeuble sur une composante spécifique ne peut constituer un vice caché¹⁵⁸.

De plus, la définition de vice tel que vu précédemment ne permet pas de considérer le caractère inutilisable d'un bien qui respectait les normes de construction de l'époque. De cette façon, un

152. MINISTÈRE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE, DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PARCS, *Guide technique : traitement des eaux usées des résidences isolées*, Québec, Publications du Québec, 2006, p. A.3.

153. *Lefebvre c. Levert*, préc., note 145, par. 39.

154. MINISTÈRE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE, DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PARCS, *Guide technique : traitement des eaux usées des résidences isolées*, préc., note 152, p. A.3.

155. *Ford c. Cholette*, préc., note 57, par. 127.

156. *Denault c. Laflamme*, 2003 CanLII 49071 (QC C.Q.) ; *Munro c. Warr*, 2006 QCCQ 422.

157. J. DESLAURIERS, préc., note 6, n° 488, p. 159.

158. *Ibid.*

acheteur ne pourrait logiquement pas intenter une action en vice caché si ledit vice est dû à l'absence de réglementation sur celui-ci ou si les composantes utilisées à l'époque correspondaient à la législation en vigueur lors de la construction. Pour reprendre l'exemple du drain français, l'évolution jurisprudentielle quant au traitement des réclamations démontre l'importance qui est accordée aux techniques de construction. D'une part, il a été jugé que l'absence de drain français autour d'une maison bâtie en 1967 constitue un vice caché¹⁵⁹. D'autre part, il a été déterminé que la présence de drain français autour d'un immeuble construit il y a soixante ans ne peut être présumée. Dans cette situation, l'absence de drain français ne constitue pas un vice caché¹⁶⁰.

Par ailleurs, il est aussi possible que les techniques de construction ne soient pas conformes. Dans ce cas, il faut s'assurer que les constructeurs originaux respectaient les normes et règlements de l'époque. Cette tâche doit être minutieusement effectuée. Comme le rappelle Bernard Quinn, « les magistrats qui ont à déterminer s'il y a eu manquement à des règles de l'art spécifiques à l'époque des travaux doivent parfois aussi déterminer l'époque de la formation de ces mêmes règles de l'art »¹⁶¹. Ainsi, si une partie veut déterminer qu'il y a un vice caché qui est assimilable à un manquement aux règles de l'art, elle devra s'assurer que le constructeur original ne respectait pas les règles de l'art de l'époque et que le vice allégué représente un inconvénient important rendant l'immeuble impropre à l'usage auquel il est destiné, ou en diminue l'usage de façon importante¹⁶². Il convient de préciser aussi que la non-conformité aux règles de l'art n'est pas en soi porteuse de vices cachés¹⁶³. La partie demanderesse devra démontrer que le manquement aux règles de l'art rend l'immeuble impropre à l'usage auquel il est destiné ou en diminue l'utilité. De plus, elle devra aussi s'assurer que ce manquement respecte les deux autres conditions cumulatives, soit qu'il représente un vice et que ce vice est caché.

159. *Deschênes c. Desparois*, 2007 QCCS 1081.

160. Voir *Bray c. Watson*, [1995] R.L. 508 (C.S.) (appel rejeté par (C.A. 1998-05-05) ; *Beaulieu-Gagnon c. Lavoie*, 2015 QCCS 1397 ; *Deschênes c. Limoges*, préc., note 142 ; *Lescarbeault c. Malo*, préc., note 142 ; *Boisvert c. Bélanger*, préc., note 142 ; *Thériault c. Dalcourt*, préc., note 142.

161. Bernard P. QUINN, « Les règles de l'art », dans Olivier F. KOTT et Claudine ROY (dir.), *La construction au Québec : perspectives juridiques*, Montréal, Wilson & Lafleur, 1998, p. 589.

162. J. DESLAURIERS, préc., note 6, n° 488, p. 159.

163. *Adjenad c. Coriolan*, préc., note 5, par. 64 ; *Ford c. Cholette*, préc., note 57, par. 179.

CONCLUSION

La vétusté ou l'usure normale des composantes d'un immeuble ne peuvent pas être considérées comme un vice caché au sens du *Code civil du Québec*. Pour avoir gain de cause, le demandeur devra établir que ce qui semble être tombé de vétusté à la suite du passage normal du temps est plutôt tombé prématurément de vétusté. Il faudra aussi regarder les déclarations faites par le vendeur afin de s'assurer si elles sont complètes et suffisantes et, au cas contraire, celles-ci pourront baser un recours en vices cachés. Au surplus, il faudra remplir les conditions de l'article 1726 C.c.Q. Il ressort de la doctrine et de la jurisprudence que les parties impliquées dans une transaction immobilière concernant un immeuble d'un certain âge doivent faire preuve de prudence et de diligence.

L'objectif du présent article consistait à fournir des outils aux praticiens afin de conseiller les parties prenant part à l'achat d'un immeuble ayant des composantes vétustes. Pour mieux situer le lecteur quant à la durée de vie des composantes, nous avons produit un tableau, accessible sur le site Web des Éditions Yvon Blais <http://www.editionsyvonblais.com/DynamicData/files/4861_passage-temps-structure-annexe.pdf>, indiquant la durée de vie des composantes faisant le plus fréquemment l'objet de réclamation et leur traitement jurisprudentiel. Il convient de préciser que les durées indiquées constituent des indices et que le lecteur devra faire preuve de précaution quant à une application stricte des durées déterminées. Il ne faut pas oublier que les circonstances factuelles de chaque affaire peuvent influencer la durée de vie des matériaux faisant l'objet d'une réclamation. Il demeure que le recours à un expert est déterminant.

Afin d'éviter de lancer des parties dans un recours en vices cachés coûteux, le praticien aura intérêt à analyser préalablement, avec l'assistance d'un expert en bâtiment, si les problèmes dont se plaint l'acheteur sont des vices cachés ou s'ils constituent un vieillissement normal des composantes d'un immeuble.