

Bulletin – Litige immobilier



Mercier Leduc

s.e.n.c.r.l. ■ avocats

« Deux précautions valent mieux qu'une »

Patenaude c. Trépanier, 2017 QCCS 2291

Dans cette affaire, l'acheteur fait l'acquisition d'une maison construite en 1961, comportant notamment un toit en cathédrale à faible pente. L'acheteur, fort de ses connaissances en matière de rénovation, renonce à l'inspection préachat, bien que recommandée par son courtier immobilier, puisque selon une émission de télévision, les inspecteurs préachats sont des « charlatans » et qu'il a d'ailleurs déjà eu de mauvaises expériences avec les inspecteurs.

Moins d'un an après l'achat de la propriété, le demandeur remarque des traces d'humidité autour des fenêtres. Cette problématique le mènera à procéder à des vérifications plus poussées et notamment à constater que les fenêtres étaient descellées et qu'il y a des problèmes de moisissures et de pourritures ailleurs dans la maison en plus de problèmes avec le drain sanitaire, dont l'absence d'un clapet antiretour et la non-conformité de l'installation de la tuyauterie pour la laveuse. Suite à l'envoi d'une mise en demeure détaillant les articles applicables du *Code du Bâtiment* et de ses règlements d'application, l'acheteur introduit un recours aux petites créances à l'encontre de son vendeur en invoquant des vices cachés. Il sera toutefois entièrement débouté par la Cour au motif qu'il n'a pas été un acheteur prudent et responsable en acquérant une résidence de plus de 50 ans sans au moins faire réaliser un examen sérieux préalable, surtout en présence de certains signes avec la maison, dont la présence de traits de scie dans l'asphalte, signe que des travaux d'excavation ont été entrepris. Le défaut de faire des recherches plus approfondies entraîne, pour la Cour, la déchéance d'un recours pour vice caché.

Par la suite en 2012, l'acheteur découvre de nouveaux problèmes de condensation et de mauvaise aération dans le comble, de nouvelles traces d'infiltration et de la moisissure. Il envoie alors une nouvelle mise en demeure à son vendeur, mais également à son courtier immobilier en invoquant, de nouveau, des vices cachés. L'acheteur réalisera la plus grande partie des travaux, dont le système de drainage au sous-sol, le réaménagement de la tuyauterie, le changement des fenêtres, la reconstruction des murs du sous-sol, le nivellement de la dalle de béton, etc. L'acheteur entreprend alors contre le vendeur, un recours en diminution du prix de vente et un recours contre le courtier inscripteur et son courtier pour avoir fait défaut de lui communiquer en temps et lieu la déclaration du vendeur qui indiquait la présence d'une infiltration d'eau. La réclamation totale est de plus de 172 897\$ contre les courtiers et de 111 653\$ à l'encontre du vendeur.

Équipe litige
Mercier Leduc, s.e.n.c.r.l.

Le Bâtonnier
Claude G. Leduc
cleduc@mercierleduc.com



Me Jacques Castonguay
jcastonguay@mercierleduc.com



Me Sébastien Tisserand
stisserand@mercierleduc.com



Analysant la conduite des parties, la Cour supérieure rejette toutes les réclamations du demandeur en invoquant son imprudence lorsqu'il a renoncé à faire réaliser l'inspection préachat, malgré les conseils de son courtier immobilier. Pour la Cour, tout acheteur prudent et diligent doit examiner de façon complète et attentive l'immeuble en étant à l'affût de tout indice de problème. L'acheteur doit aussi examiner, de façon approfondie, tout indice de vice. Même si le *Code civil du Québec* n'impose pas à l'acheteur l'obligation de recourir aux services d'un inspecteur préachat, il devra le faire en présence d'un indice de vice pour obtenir des recommandations appropriées sur le problème et les mesures à prendre. En l'espèce, l'acheteur, qui a de bonnes connaissances en matière de construction, aurait dû repérer les indices comme les traits de scie, la tuyauterie mal installée, l'absence de clapet antiretour, ou il aurait dû faire appel à un inspecteur préachat considérant l'âge avancé de la maison. La réclamation est donc intégralement rejetée.

Bonne lecture!

Ce bulletin ne constitue pas un avis juridique et a été rédigé uniquement afin d'informer les lecteurs. Ces derniers ne devraient pas agir ou s'abstenir d'agir en fonction uniquement de cette chronique. Il est recommandé de consulter à cette fin leur conseiller juridique.

© Mercier Leduc S.E.N.C.R.L. Tous droits réservés. La reproduction intégrale et la distribution de cette chronique sont autorisées à la seule condition que la source y soit indiquée.

(suite)

Me Julien Poirier -Falardeau

jpoirierfalardeau@mercierleduc.com



Me Olivier Charbonneau

ocharbonneau@mercierleduc.com



Me Yannick Vigneault

yvigneault@mercierleduc.com

