



Les vices cachés, entre déception et litige



Faire appel à tous ses sens en envisageant d'acheter un bien immobilier est primordial. Il est important d'être vigilant et de prendre toutes ses précautions afin de prévenir tout vice caché qui pourrait diminuer la valeur du bien acheté ou bouleverser les projets d'un acheteur. Mais c'est quoi, un vice caché ? Le concept est ancré dans la loi et codifié par le Code Civil du Québec, qui prévoit à l'article 1726:

"Le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés qui le rendent impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix, s'il les avait connus.

Il n'est, cependant, pas tenu de garantir le vice caché connu de l'acheteur ni le vice apparent; est apparent le vice qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert."

Un vice caché est un défaut ou une imperfection qui n'est pas apparente lors de l'achat d'un bien immobilier ou autre. Cela peut être une conséquence d'un problème de construction ou d'une détérioration après usage que le vendeur a camouflé ou dont il ignorait l'existence. S'apercevoir d'une quelconque carence permet à l'acheteur de demander des réductions du prix en guise de réparation et même d'annuler la vente si le défaut est considérable vis-à-vis de la valeur de la propriété.

La découverte d'un vice caché est une source d'ennui pour les deux parties transactionnelles qui se retrouveront au milieu d'un litige inopiné au lieu de jouir pleinement de l'affaire conclue. Malheureusement, la partie intermédiaire qui n'a d'objectif que la satisfaction du client et du vendeur, ne sera pas épargnée par le conflit. Le courtier immobilier est sensé apporter le meilleur à son client ayant comme mission d'informer celui-ci sur toute information raisonnablement disponible qui concerne la propriété, y compris les vices non divulgués par les vendeurs. Cependant le courtier se retrouvera dans une situation désagréable si son client découvre une quelconque anomalie dans le bien qu'il lui a tant louangé.

Le présent document peut servir de guide aux différents intervenants immobiliers pour avoir une idée claire sur différents vices cachés et leurs circonstances et comment prendre les mesures pour réduire les chances de litiges pour une transaction saine...



Vices cachés une évolution litigieuse

Sutton Secur est le programme officiel de couverture juridique de Sutton - Québec. Le programme de couverture juridique pour les acheteurs et les vendeurs de biens immobiliers reçoit des centaines de réclamations faisant objet de conflits entourant une transaction immobilière au Québec. Entre 2018 et début 2022, nous avons recensé environ 389 réclamations. « D'après nos statistiques, les conflits s'accroissent depuis les dernières années. », dit Me Jamie Benizri, l'avocat cofondateur du programme. « 2020 et 2021 sont les deux années durant lesquelles on a enregistré le plus grand nombre de réclamations, soit 39% et 32%, respectivement du total versus 26% en 2019. Dès lors, 2022 enregistre déjà un fort nombre de demandes qui risquent d'éclipser les années précédentes », prédit Me Jamie Benizri.

Dans quelles contextes les acheteurs font-ils leurs réclamations?

Sur la base des données recensées par Sutton Secur, 57% des demandes ont été faites par les acheteurs après l'achat d'une propriété face à des contraintes inattendues qui les mènent à solliciter leurs vendeurs pour réclamer des frais de réparations non déclarés lors de la transaction.

230 demandes d'assistance juridique ont été traitées par le programme depuis 2018 en raison de vices cachés. D'autres raisons font l'objet de conflits comme le résume ce tableau:

Objet du conflit	Nombre de demandes	Pourcentage du total
Vice caché	230	59.1%
Passation de titre	33	8.48%
Problème de nature contractuelle	30	7.71%
Différend avec un locataire	15	3.85%
Décès d'une partie avant la transaction	14	3.60%
Différend avec les voisins	13	3.34%
Enjeux environnementaux	11	2.82%
Problème de financement	09	2.3%
Problème relatif aux limites de la propriété ou à son accès	06	1.54%
Enjeux liés à la servitude	04	1%%
Retour en garantie entre les partie	04	1%

L'acheteur ne veut plus acheter	04	1%
Promesse de réparation non tenue par le vendeur	03	0.77%
Différend avec le vendeur : frais, promesse, délai	03	0.77%
Refus de notarié	03	0.77%
Fausse déclaration	02	0.51%
Sécurité	01	0.25%

Environ 10% des autres réclamations déposées sont considérées non-fondées ou juridiquement vouées à l'échec pour des raisons diversifiées. On peut citer ici les plus répandues:

- Les acheteurs n'avaient pas effectué une inspection approfondie;
- Défauts apparents, documentés par le rapport pré-achat effectué par l'acheteur;
- Vice déclaré et non réparable.



Dans quel contextes les vendeurs font-ils leurs réclamations

Les vendeurs aussi ont leur part de soucis, puisque 30% des demandes ont été déposées par eux. Le plus souvent ce sont des demandes contre des réclamations où le vendeur se plaint d'être constamment harcelé par l'acheteur pour le paiement de frais de réparation dont il ignorait l'existence, ou l'acheteur qui se retire et refuse de passer titre pour la propriété.



Les vices cachés les plus notoires

Avant de prendre l'ultime décision de s'acheter une propriété, l'acheteur a droit à une ou plusieurs visites pour voir si elle répond à ses attentes. Il peut même la faire inspecter par un spécialiste pour voir si elle répond aux normes de construction et si elle ne présente pas de défaillance. S'il s'avère que la propriété présente une anomalie, les deux parties pourront s'entendre sur un prix afin de prévoir des réparations ou l'acheteur peut totalement se désister et aller chercher ailleurs.

Toutefois, dans certains cas, malgré la vigilance des acheteurs et l'inspection de l'expert, des vices cachés monteront à la surface dès que le nouveau propriétaire s'installera dans sa nouvelle maison ou prendra possession.

Voici les vices les plus notoires signalés par les acheteurs lors de leur demande d'assistance juridique:

i. Infiltration d'eau

Le problème d'infiltration d'eau est signalé par la majorité des demandes, soit 32% des réclamations. La cause la plus répétée est une toiture détériorée et fissurée ainsi que des fissures dans les murs et les planchers.

ii. Plomberie

Le problème de plomberie est le deuxième vice caché le plus noté dans les demandes, soit 18%. Ce problème se révèle le plus souvent par un refoulement d'égout, une fosse septique non fonctionnelle, un problème de drainage et l'émanation d'odeurs nauséabondes, souvent dans la salle de bain. Dans certains cas, provenant du jardin ou d'une propriété voisine, des racines s'infiltrant vers la fosse septique et la bouchent.

Des dégâts d'eau considérables et des inondations sont aussi très souvent observés par les acheteurs, causés par des défaillances dans la tuyauterie principalement au sous-sol.

iii. Moisissure

14% de demandeurs d'aide juridique ont remarqué des endroits moisies ou pourris dans leur nouvelle propriété. Quand l'acheteur confie l'inspection à un expert, il s'avère que la maison a connu des infiltrations d'eau camouflées ou à cause du manque d'aération surtout dans les zones humides telle que la salle de bain. Une maison mal chauffée à cause d'une thermopompe défectueuse peut connaître aussi des moisissures quand elle est humide ou mal aérée.

iv. Problème de fondation, fissures et défaut de construction

Un plancher qui s'enfonce, une rampe d'escaliers qui ne répond pas aux normes, un mur incliné ou fissuré, un rallongement de maison mal fait, tels sont les exemples qui ont mené certains acheteurs à découvrir une défaillance dans la construction de leur nouvelle propriété, pour un total de 12% des réclamations.

v. Infestation

9% des acheteurs ayant effectué une réclamation ont observé des cas d'infestation dans leur nouvelle demeure dont les causes principales sont, telles qu'elles ont été signalées, la présence de rongeurs entre les murs ou dans l'entre-toit. Il y eut également la présence de fourmis charpentières, la pourriture dans des endroits cachés ou la présence d'herbes nuisibles dans le jardin camouflées par des pots de fleurs.

Dans certains cas plus rares, un problème d'eau potable a été signalé en raison de taux de soufre élevé dans l'eau ou de la présence de réservoir de mazout à proximité.

vi. Piscine inutilisable et jardin mal entretenu

Un nombre non négligeable, soit 7% se sont plaints de payer pour une piscine dysfonctionnelle, dû à des fissures qui font que le bassin ne retient pas l'eau ou des accessoires de piscines défectueux.

Pour le jardin, c'est la présence de racines dissimulées qui s'enfoncent sous les fondations et risquent de nuire aux constructions qui font le plus souvent défaut ainsi que la présence des herbes nuisibles, comme l'herbe à puces.

vii. Objets inclus dans la vente défectueux ou absent

Plusieurs acheteurs, soit 6% des réclamations, racontent qu'au moment d'utiliser un appareil inclus dans la vente, celui-ci s'avère défectueux. Certains ont cité des laveuses, des sécheuses, une pompe de puisard, des thermopompes etc. Dans d'autres cas l'appareil disparaît totalement de la maison.



viii. Problème électrique

De nombreux nouveaux propriétaires font face au problème d'électricité se révélant par un éclairage très faible, des appareils qui ne fonctionnent pas à cause de la faible tension ou des câbles détériorés. Il s'agit de 2% des réclamations.

ix. Glissement de terrain

2% se plaignent d'avoir découvert que leur maison est construite sur un terrain instable, chose qu'ils ignoraient avant de conclure l'achat.

x. Isolation et insonorisation

1% signalent le problème d'insonorisation d'après les plaintes des voisins qui se plaignent, par exemple des bruits des enfants.



Nombre de cas qui se règlent

Si après l'inspection des lieux par un expert, les vices cachés s'avèrent connus par les vendeurs ou d'autres témoins qui attestent de la présence de ces défauts auparavant, même partiellement, le vendeur pourrait participer à une solution par le financement pour corriger, en tout ou en partie, le vice allégué.

Si le vice s'avère méconnu par le vendeur et que l'acheteur en a la preuve, les deux côtés peuvent aussi s'entendre à l'amiable et partager les frais. Dans ce cas, il est encouragé aux parties de signer une transaction pour mettre fin au différend.

Dans certaines situations, l'acheteur pourrait même exiger au vendeur de déposer des fonds auprès du notaire instrumentaire afin de garantir la réalisation des certains travaux dont le vendeur s'engage à accomplir dans le cadre d'un règlement.



Les cas qui finissent en litige

Dans certains cas, le vendeur nie catégoriquement la connaissance du vice caché et refuse de payer, prétextant que la propriété a été inspectée par un expert et aucun défaut n'a été signalé. De son côté l'acheteur insiste sur le fait que le vice existait depuis toujours et devrait être payé ou remboursé.

Le vendeur peut refuser de financer un vice suivant la réalisation de la vente, en attribuant la responsabilité à l'acheteur qui a omis de faire une inspection préachat. **46.78%** admettent qu'une inspection préachat n'a pas été faite.

En général, plus de 70% des dossiers traités par Sutton Secur se règlent. Le reste malheureusement se termine devant un juge au tribunal.

Dans d'autres cas exceptionnels, une plainte est déposée contre le courtier auprès de leur assureur professionnel ou contre l'inspecteur qui a failli à sa mission.



La découverte de vices cachés

C'est après l'installation des acheteurs dans la propriété que les vices cachés commencent à faire surface.

La plupart disent, concernant le cas de fissures et de moisissures, que celles-ci étaient dissimulées derrière des objets comme des cartons, par exemple, étant donné que durant la visite, les vendeurs n'avaient pas encore déménagé. D'autres disent qu'il a fallu ouvrir les murs ou soulever le revêtement du plancher pour constater l'ampleur des dégâts.

D'autres défaillances apparaissent au moment de vouloir utiliser un objet, ou à l'arrivée des pluies pour le cas des infiltrations et des fissures ainsi que le défaut de toitures. Les mauvaises odeurs aussi mènent vers une réelle anomalie comme la découverte de rongeurs ou oiseaux morts entre les murs ou dans la charpente.

En définitive, la vigilance est de mise pour éviter toute mauvaise surprise lors de l'achat d'une propriété et il s'avère important de faire appel à un inspecteur compétent et expérimenté qui a le flair des vices cachés afin que la transaction se réalise dans les normes.

Vous avez des questions? Contactez-nous!
info@suttonsecur.com • 438-922-2750