



Les recours juridiques et la mérule pleureuse

Si votre résidence se trouve avec de la mérule pleureuse, il y a des recours juridiques qui peuvent s'offrir à vous, notamment l'action en justice de garantie légale et de dol.

Les recours en [garantie légale](#)

En vertu de l'article 1726 du Code civil du Québec (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 impropres 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.

Selon cet article, le vendeur :

- Est tenu de garantir à l'acheteur qu'il n'y a pas de vices cachés lors de la vente.
- N'est pas tenu de garantir le vice caché connu de l'acheteur ni le vice apparent.

Selon cet article, un acheteur:

- Un acheteur prudent se munit d'un expert avant d'acheter une propriété.
- Le régime de garantie légale ne protège pas un acheteur qui est imprudent et incompetent, qui n'effectue pas son devoir de faire une inspection.

Pour fonder une action en justice en vertu de l'article 1726 C.c.Q., l'acheteur doit prouver:

- ✓ Le caractère caché du défaut;
- ✓ Sa gravité;
- ✓ L'ignorance que l'acheteur avait de son existence;
- ✓ L'existence du défaut au moment de la vente.

Le caractère caché du défaut

Si le vice est apparent, c'est-à-dire qu'il peut être constaté par un acheteur qui est prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert, il n'est pas possible de poursuivre pour vice caché, car l'acheteur est présumé avoir connaissance de cause lorsqu'il est apparent.

Ce qui se cache derrière les murs

Lors de l'achat d'un immeuble, le pourrissement d'une charpente ou la présence de moisissures résultant de l'infiltration de l'eau est difficile à constater sans faire d'ouverture. L'acheteur n'est pas tenu d'ouvrir les murs. Par contre, si le vendeur a fait part à l'acheteur de certains problèmes comme une infiltration d'eau et invite l'acheteur à visiter et faire les vérifications qu'il juge nécessaires, l'acheteur qui s'abstient d'en faire un examen par un expert peut être accusé de témérité tout comme l'acheteur qui consulte un expert et ne tient pas compte des informations données par ce dernier.

Ai-je des recours si je n'ai pas fait inspecter ma propriété?

Il est possible d'avoir une action en justice pour vice caché, même si l'acheteur n'a pas fait inspecter le bien par un expert avant l'achat, car il n'est pas tenu légalement de le faire. Ne pas faire inspecter n'est pas une renonciation à la garantie légale. Cependant, même si l'inspection n'est pas un devoir légal, le juge tiendra compte de cet élément dans sa décision.



Gravité du défaut

Le défaut est suffisamment grave et ainsi rend le bien impropre à l'usage auquel il était destiné. L'usage réduit, l'utilité ou l'empêchement d'un usage normal suffisent, il n'est pas nécessaire que le vice empêche toute l'utilisation du bien. La gravité du vice doit justifier la résolution de la vente ou la réduction du prix de vente. Si le défaut est de peu d'importance, il n'est pas possible d'obtenir de résolution de vente, soit la remise en état des parties avant le contrat conclu. Il est alors possible d'obtenir une diminution proportionnelle du prix de vente qui est évalué selon les circonstances selon l'art. 1604, al. 3 C.c.Q. J.

Il s'agit d'un dol si le vendeur fournit des explications qui sont trompeuses et erronées et ce, de mauvaise foi à l'acheteur pour l'encourager à acheter malgré des hésitations.

Le vice est inconnu de l'acheteur

Le vice existait précédant la vente, même s'il n'avait pas la gravité nécessaire telle que décrite précédemment et exigée par l'art. 1726 C.c.Q.

C'est l'acheteur qui a **le fardeau de preuve** de démontrer que le vice existait avant la vente. La preuve peut être établie à partir des présomptions de faits (toute autre présomption qui n'est pas une présomption légale «qui permet au juge de conclure à l'existence du fait contesté»). L'acheteur peut prouver cela notamment en démontrant qu'il a dénoncé le défaut au vendeur rapidement après la délivrance ou peu après. Lorsqu'un problème se manifeste de manière rapide, il est possible de conclure que le vice existait avant la vente. Si le vice est le résultat d'un mauvais usage ou d'entretien après la vente, l'acheteur n'a pas de recours.

Le vice est connu de l'acheteur

Un acheteur ne peut pas porter en justice une cause lorsqu'il a acheté en connaissance de cause, il est censé avoir accepté le bien tel qu'il l'a acheté. Si l'acheteur renonce à la garantie légale, l'acheteur refuse son recours. Il en est de même lorsque le vendeur dénonce un problème d'infiltration d'eau, ce qui empêche le recours.

Une stipulation dans le contrat disant que l'acheteur « achète tel que vu et se déclare satisfait » n'a pas comme effet de libérer le vendeur de son obligation de déclarer les défauts.



Délai de prescription

En vertu de l'art. 1739 C.c.Q., **l'acheteur doit dénoncer le vice au vendeur dans un délai raisonnable par écrit** soit par une lettre adressée au vendeur, il s'agit **d'une mise en demeure** initiale. Ainsi, le vendeur peut constater le vice, examiner la preuve et apporter des travaux de corrections en vertu de l'art. 1594 C.c.Q. Le délai raisonnable commence le jour où l'acheteur a découvert le vice ou en temps normal, aurait dû découvrir la gravité du problème. Toutefois, cela est une question de fait et est donc laissé à l'appréciation du tribunal. Une fois ce délai de temps normal écoulé pour laisser au vendeur effectuer les réparations nécessaires, l'acheteur peut tenter un recours. La prescription de ce recours court à partir du jour de la découverte du vice ou qu'elle aurait dû normalement être découverte et elle est d'une durée de 10 ans en vertu de l'art. 2922 C.c.Q.

ATTENTION! Il est important de ne pas procéder aux travaux de correction avant de dénoncer le vice et de mettre en demeure le vendeur. Si le vendeur n'est pas en demeure et que le litige se rend en Cour, il ne sera pas tenu de réparer le préjudice pour faute d'être en demeure!

Réparation

En vertu de l'art. 1727 C.c.Q., **si le bien périt pour ce vice caché**, en l'espèce, la mэрule pleureuse, le vendeur est responsable de restituer le prix. Toutefois, il est à noter que si la perte est due à un cas de force majeure ou à la faute de l'acheteur, l'acheteur doit déduire de sa réclamation la valeur du bien (ici, la propriété affectée) dans laquelle elle se trouvait lors de sa perte.

De plus, selon l'art. 1728 C.c.Q., **si le vendeur a connaissance du vice caché ou qu'il lui est impossible de l'ignorer**, il est responsable de restituer le prix de la maison et de réparer le préjudice immédiat qu'il cause. Dans le cas de mэрule pleureuse, cela veut dire réparer le préjudice matériel. Il s'agit d'une présomption irréfragable et ne peut donc pas être repoussée par une preuve contraire.



Renoncer à la garantie légale

Normalement, en vertu de l'art. 1733, al. 1 C.c.Q, un vendeur ne peut pas exclure ni limiter sa responsabilité, s'il n'a pas révélé les vices qu'il connaissait ou qui ne pouvaient pas être ignorés et qui touchent le droit de propriété ou la qualité du bien, sauf en vertu de l'art. 1733, al. 2 C.c.Q. lorsqu'il utilise les termes « acheter à ses risques et périls » dans le contrat. Lorsque cette clause est stipulée dans le contrat, il est important pour l'acheteur d'être davantage prudent et de prendre des mesures supplémentaires pour s'assurer que le bien n'est pas entaché de vices.



Acheter à ses « risques et périls » signifie :

- Qu'il s'agit d'une vente avec renonciation à la garantie légale (c'est souvent le cas des maisons qui sont achetées à une succession).
- Que l'exonération de la garantie légale ne protège pas le vendeur contre le dol qu'il peut faire.

D'autres recours possibles en vice caché

Le Code civil du Québec n'édicte pas des recours qui sont spécifiquement liés aux vices cachés. Les règles générales de cette Loi sont donc applicables de manière supplétive selon les art. 1590 et suivant du C.c.Q. Ainsi, l'acheteur peut demander la restitution totale du prix lorsque le vice a une grande importance ou la restitution partielle si le vice a une grande importance ou non en vertu de l'art. 1604 C.c.Q.

Il y a également l'exécution en nature en vertu de l'art. 1601 C.c.Q, en d'autres mots, c'est forcer le vendeur à exécuter ce qu'il est contraint de faire.

Les recours en dol

- Article 1407 du Code civil du Québec : Les recours en dol en vertu de cet article sont souvent reliés aux recours en vice caché. Il est important de le distinguer du recours de la garantie légale, car **le dol englobe le consentement du contrat** alors que la garantie légale concerne le vice caché.
- Si l'acheteur invoque également le dol, il doit démontrer qu'il a été poussé à contracter par les manœuvres dolosives, les réticences ou les faux propos du vendeur ou d'un tiers qui avait connaissance du défaut. Par ce recours, si le dol est prouvé, l'acheteur peut gagner sa cause, « même si le défaut invoqué n'a pas les caractéristiques d'un défaut caché ». Le dol est notamment intéressant dans le cas où la vente a été faite en renonçant à la garantie légale.
- Le dol donne ouverture à un recours en annulation de vente et à des dommages-intérêts qui peuvent être versés à l'acheteur.

Recours envers l'expert

L'inspection d'un immeuble est générale et non une expertise. Si l'inspecteur constate un défaut qui peut être plus grave que ce qu'il en a l'air, il n'est pas tenu de déterminer la cause, il doit référer à un expert dans le domaine pertinent. Cela peut être un indicateur de vice caché, car si des connaissances spécifiques sont requises pour déceler la cause et la portée du vice, le défaut en question est caché. Il n'a pas l'obligation de conseiller ou de déconseiller l'achat, ce ne sont que des pourparlers. **Toutefois, l'inspecteur est responsable des défauts apparents qu'il n'aurait pas remarqués.** Le vendeur reste tout de même responsable envers l'acheteur à la garantie des défauts cachés.



L'inspecteur est responsable des vices apparents



Le vendeur est responsable des vices cachés

Cependant, ils peuvent être tenus solidairement responsables en vertu de l'art. 1480 C.c.Q, s'ils font des fausses déclarations sur l'état du bâtiment ou si l'inspecteur s'abstient de communiquer les défauts qu'il aurait dû voir.

La jurisprudence

Recours en **garantie de qualité** en vertu de l'art. 1726, 1728 et 1739 C.c.Q.

Dans la décision *Magnan c. Veillette* la mэрule pleureuse est un vice caché, les demandeurs font une réclamation en diminution de prix de vente au vendeur. Les demandeurs ont acheté une résidence qui avait été construite 30 ans auparavant. Après la fonte des neiges, il y a une infiltration d'eau dans le sous-sol. Ils appellent une entreprise de nettoyage pour assécher le plancher et cette dernière remarque la présence de la mэрule pleureuse dans l'habitation. Les demandeurs dénoncent ce problème au vendeur et font des travaux correctifs. Ils poursuivent le vendeur en invoquant la garantie de qualité pour les problèmes liés au sous-sol, ils réclament une diminution de prix et des dommages-intérêts.

→ Le juge tranche que la pourriture du plancher et que la présence importante du champignon étaient des vices cachés. Pour cette raison et aussi pour la dépréciation de l'immeuble, les demandeurs ont obtenu un montant d'argent octroyé pour les travaux correctifs qu'ils ont fait.

Recours envers le vendeur qui fait **défaut de se conformer aux obligations de délivrance de bien** en vertu de l'art. 1561 et 1716 C.c.Q.

Dans la décision *Robichaud c. Lemay*, les acheteurs d'un duplex poursuivent leur vendeur pour travaux de décontamination et reconstruction et dommages-intérêts pour inconvénients reliés à la mэрule pleureuse. Les acheteurs savaient que des travaux qui visaient à corriger un problème d'infiltration d'eau et de moisissures avaient été faits quelques mois avant leur achat. Trois mois plus tard après leur achat, une locataire constate la présence de mэрule pleureuse dans une chambre. Les acheteurs ont poursuivi le vendeur pour une importante somme d'argent pour les travaux de décontamination et de reconstructions et dommages-intérêts pour les inconvénients reliés.

→ Le juge a condamné le vendeur à leur payer une somme d'argent, car les acheteurs ont procédé à l'achat de la propriété en se fiant que les travaux avaient rectifié la situation par la déclaration du vendeur. Les acheteurs n'ont pas reçu ce qui avait été convenu. Le vendeur a supporté toute la responsabilité, et ce, même si les travaux effectués par l'entreprise étaient déficients.

AVANT d'intenter quelque recours que ce soit

Il est important de savoir qu'il est possible de faire un règlement de différends afin d'éviter les coûts élevés reliés à un litige qui peut aller en Cour. En vertu de l'art. 2631 C.c.Q., il est possible de faire une « transaction », c'est-à-dire une entente entre le vendeur et l'acheteur pour régler le problème.

Il est possible d'exercer des recours en justice pour vice caché ou dol

envers le vendeur du bien ou même envers l'expert si la mérule pleureuse n'a pas été déclarée comme un problème envers l'acheteur et si la preuve est établie. Consultez un avocat afin d'être conseillé sur les recours juridiques que vous pourriez entreprendre.

La section PBSC Faculté de droit de l'Université Laval ne peut fournir d'avis juridiques. Le présent document ne comporte qu'une discussion générale sur certaines questions juridiques et connexes, et ne constitue pas un avis juridique. Veuillez consulter un(e) avocat(e) si vous avez besoin d'un avis juridique.

Ressources supplémentaires

Espace CAIJ par la CAIJ : bibliothèques et information juridique en ligne.

Il est possible de retrouver de l'information sur ces recours avec la doctrine de droit en ligne ainsi que le dictionnaire de droit québécois et canadien de manière gratuite. Il est nécessaire de s'inscrire, mais le tout reste gratuit.

Si vous voulez obtenir plus d'information sur un article et avoir des exemples de son application, il est possible de consulter les lois annotées et la jurisprudence.

Bibliographie

Législation québécoise
Code civil du Québec (RLRQ)

Jurisprudence québécoise

Amilcar c. Allard, 2012 QCCS2184
Magnan c. Veillette, 2011 QCCQ13667
Robichaud c. Lemay, 2013 QCCS6046

Doctrine

Monographies, lois annotées et article de journal

BAUDOIN, J.-L. et Y. RENAUD, *Code civil du Québec annoté*, 23e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2018.

DESLAURIERS, J., *Vente, louage, contrat d'entreprise ou de service*. 2 éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2013.

FAULKNER, E., «Attention à la mérule pleureuse!», *Le Blogue de SOQUIJ*, 2016, AZ-40027459.

KARIM, V., *Les obligations*, 5e éd., vol. 1, Montréal, Wilson & Lafleur, 2020.

LAMONTAGNE, D.-C., *Droit de la vente. Garantie de qualité*, 4 éd., 2019, La Référence, EYB2019DRV12.

Cette fiche a été rédigée par Mme Laura Guaragna Garay, étudiante au baccalauréat en droit à l'Université Laval, sous la supervision de Maître Jocelyn Morency du Cabinet Légaliste dans le cadre d'un projet du Réseau national d'étudiant(e)s Probono (PBSC) à l'hiver 2021.