

Les Cahiers de droit

Vente immobilière. Vice caché

Maurice Tancelin



Volume 10, Number 2, 1969

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/1004602ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/1004602ar>

[See table of contents](#)

Publisher(s)

Faculté de droit de l'Université Laval

ISSN

0007-974X (print)

1918-8218 (digital)

[Explore this journal](#)

Cite this article

Tancelin, M. (1969). Vente immobilière. Vice caché. *Les Cahiers de droit*, 10(2), 395–397. <https://doi.org/10.7202/1004602ar>

Chronique de jurisprudence

M. TANCELIN *

Vente immobilière **Vice caché**

Laurier v. Vachon, [1968] B.R. 497
Pinkus v. McRobert, [1968] B.R. 516

Voici deux décisions de la Cour d'appel qui apportent des éléments nouveaux à la garantie des vices cachés dans la vente, question qui a donné lieu récemment à une controverse instructive entre les professeurs Durnford et Gow¹. Dans l'affaire *Laurier* il s'agissait d'une infiltration d'eau dans la cave d'une maison ancienne alors que dans l'affaire *Pinkus* l'acheteur se plaignait de taches sur les murs et plafonds d'une maison neuve. Il n'y avait eu expertise ni dans un cas ni dans l'autre. L'action estimatoire est reçue dans le premier arrêt. Dans le second, la Cour rend aussi une décision favorable à l'acheteur mais en se plaçant sur le terrain de la responsabilité délictuelle tout en faisant quelques commentaires sur la garantie des vices cachés.

Lorsqu'il s'agit d'un immeuble ancien, l'acheteur ne peut se plaindre des vices que s'il a visité lui-même les lieux et s'il les a fait examiner par un expert². On justifie cette règle par le caractère objectif qu'elle est censée donner au critère du vice caché³. Mais la règle n'est pas absolue. Elle ne signifie pas que le recours à l'expertise préalable donne automatiquement gain de cause à l'acheteur qui découvre ensuite un vice quelconque. L'arrêt *Levine v. Frank* a décidé qu'un vice était apparent s'il y avait un signe extérieur, comme une saillie dans un mur, non relevé par l'expert⁴ : en l'espèce l'expertise préalable n'a pas empêché de qualifier le vice d'apparent. De même il semble que l'absence d'exter-

* Professeur à l'université Laval.

¹ (1964) 10 *McGill L. J.* 60, 243, 341 et (1965) 11 *McGill L. J.* 35.

² *Dallaire v. Villeneuve*, [1956] B.R. 6 ; *Holdings v. Besmor*, [1961] B.R. 376.

³ J. W. DURNFORD, « What is an apparent defect in the contract of sale ? » (1964) 10 *McGill L. J.* 60.

⁴ [1961] B.R. 108 ; [1962] R.C.S. 343.

tise préalable ne devrait pas suffire à elle seule à priver l'acheteur de la protection que la garantie des vices cachés est susceptible de lui assurer. Ainsi faut-il approuver la Cour d'appel d'avoir décidé dans l'arrêt *Laurier* qu'un vice peut être qualifié de caché, même en l'absence d'expertise préalable. Cet arrêt montre les limites de l'obligation imposée par la jurisprudence à l'acheteur qui se prévaut de l'article 1522 C.c. d'avoir fait procéder avant la vente à un examen de l'immeuble par un homme de métier. L'absence d'expertise n'a pas eu pour effet en l'espèce de priver l'acheteur de la garantie parce que le vice n'aurait pas pu, faute de signes apparents, être détecté par un professionnel compétent et qualifié.

Le rapprochement de l'arrêt *Levine* et de l'arrêt *Laurier* ne prouve-t-il pas qu'en dépit des affirmations de la jurisprudence, l'expertise n'est pas une condition suffisante ni même nécessaire à la mise en jeu de la garantie ? Il serait inéquitable de priver l'acheteur de la protection légale de la garantie sous le seul prétexte qu'il a omis une formalité dont l'exigence est d'ailleurs dépourvue de base légale. Il serait également injuste que le vendeur soit comptable de n'importe quel vice à condition que l'acheteur ait fait expertiser l'immeuble. En réalité par delà l'exigence formelle de l'expertise les juges ont toujours examiné les circonstances de fait et plus précisément l'existence ou l'absence de signes révélateurs d'un vice. Ce que la jurisprudence exige à juste titre c'est que ces indices soient de nature à attirer l'œil d'un homme averti ; sinon seules les déficiences qui crèvent les yeux constitueraient des vices apparents, ce qui aurait pour effet d'élargir démesurément la notion de vice caché. L'expertise ne devrait servir qu'à faciliter la preuve du caractère caché du vice. Mais il est excessif d'en faire la condition nécessaire de la mise en jeu éventuelle de la garantie. L'arrêt *Laurier* semble adopter ce point de vue qui enlève à l'exigence de l'expertise préalable une rigidité incompatible avec la protection de l'acheteur dans une société de consommation ⁵.

Aussi on peut regretter que l'arrêt *Pinkus v. McRobert* remette en cause, dans un *obiter dictum* il est vrai, la solution de l'arrêt *Laurier*, en présentant l'expertise comme une condition de l'exercice de l'action en réduction de prix pour vices cachés : « l'état de malpropreté dont les demandeurs se sont plaints était apparent et ses causes, nature et étendue auraient pu être découvertes par l'examen de personnes compétentes à les connaître ». Comme cette condition n'était pas remplie, la Cour n'a pas voulu rendre sa décision sur la base de l'article 1522. Mais ne voulant pas laisser l'acheteur sans dédommagement, elle a, par un procédé jurisprudentiel aussi courant ⁶ que critiquable, recouru aux principes de la responsabilité délictuelle pour sanctionner l'inexécution d'une obligation née d'un contrat de vente. Certes les faits justifiaient la sympathie des juges pour l'acheteur. Mais il semble qu'il était possible d'arriver à la même solution équitable en plaçant la question sur son vrai terrain, qui était celui de la garantie des vices.

⁵ J. J. Gow, « A comment on the warranty in sale against latent defects », (1964) 10 *McGill L. J.* 243.

⁶ *Fortier v. Leclerc*, [1967] B.R. 930, en matière de louage. P. A. CRÉPEAU, « Des régimes contractuel et délictuel de responsabilité civile en droit civil canadien », [1962] *R. du B.* 501.

Au cours de la dernière visite avant la conclusion du contrat, l'acheteur d'une maison *neuve* constate la malpropreté des murs et plafonds : il en avertit le vendeur qui lui consent alors une réduction de \$50 sur le prix de vente. Les frais de remise en état s'élèvent finalement à \$890. À première vue le vice était apparent puisque l'acheteur avait constaté la saleté sur les murs et plafonds. Cependant on peut se demander si les conditions juridiques de l'existence d'un vice n'étaient pas réunies en l'espèce. Dans l'arrêt *Plotnick v. Bartos* le juge H. Perrier disait : « il s'agissait d'un vice caché puisque pour découvrir la cause de la pénétration d'eau, il a fallu faire des travaux exceptionnels et creuser le sol autour des fondations »⁷. Ne pouvait-on pas dire ici par analogie que la saleté constituait un vice caché puisque pour en découvrir la cause (substance huileuse provenant vraisemblablement du système de chauffage) il fallut faire des travaux exceptionnels dans une maison neuve, à savoir, en plus d'un simple nettoyage qui s'est révélé insuffisant, une reprise complète des peintures ? Il s'agit là évidemment d'une question de qualification des faits.

Il y a par contre un point sur lequel l'arrêt *Pinkus* encourt les plus extrêmes réserves : c'est à propos de la condition d'expertise posée à l'exercice de l'action en garantie. La Cour contredit ainsi non seulement l'arrêt *Laurier* mais surtout un ensemble de décisions de la Cour supérieure, qui dispensaient l'acheteur d'une maison neuve de procéder à une expertise préalable⁸. En voulant étendre la condition d'expertise aux immeubles neufs l'arrêt *Pinkus* va à l'encontre de la tendance à l'assouplissement des conditions de mise en jeu de la garantie des vices cachés. Il manque ainsi une occasion attendue de confirmer cette jurisprudence de la Cour supérieure, qui n'a toujours pas été reçue par la Cour d'appel à ce jour.

Vente mobilière Vice caché

Lepage v. Lamontagne,
[1968] C.S. 141

En matière de vente d'automobiles d'occasion la jurisprudence exige l'expertise préalable, encore qu'elle ne soit pas unanime comme le constate M. Durnford⁹. La jurisprudence est plus rare en ce qui concerne la vente d'autres objets mobiliers. Aussi faut-il signaler un arrêt relatif à une vente d'appareils frigorifiques, qui témoigne d'une grande sollicitude vis-à-vis de l'acheteur inexpérimenté et constitue une application de la doctrine *caveat venditor*. Nulle part il n'est mentionné dans l'arrêt que l'acheteur ait fait expertiser la chose avant la conclusion du contrat. La Cour supérieure lui accorde cependant le bénéfice de l'article 1524 C.c.

⁷ [1961] C.S. 87.

⁸ *Tellier v. Proulx*, [1954] C.S. 180 ; *Rothstein v. International*, [1956] C.S. 109 ; *Plotnick v. Bartos*, [1961] C.S. 87 ; *Michaud v. Létourneau*, [1967] C.S. 150.

⁹ Article précité *supra*, note 3.