

Vente mobilière. Vice caché

Maurice Tancelin

Volume 10, Number 2, 1969

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/1004603ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/1004603ar>

[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 mobilière. Vice caché. *Les Cahiers de droit*, 10 (2), 397–397. <https://doi.org/10.7202/1004603ar>

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.