Document generated on 04/25/2024 8:33 a.m.

**Revue du notariat**

# LA GARANTIE LÉGALE DU VENDEUR ET LA SURVIE DES DROITS DE L'ACQUÉREUR

Jean MORIN

Volume 105, Number 1, March 2003

URI: https://id.erudit.org/iderudit/1045936ar
DOI: https://doi.org/10.7202/1045936ar

See table of contents

Publisher(s)

Éditions Yvon Blais

ISSN

0035-2632 (print)
2369-6184 (digital)

Explore this journal

Cite this article

MORIN, J. (2003). LA GARANTIE LÉGALE DU VENDEUR ET LA SURVIE DES DROITS DE L'ACQUÉREUR. *Revue du notariat*, *105*(1), 133–142. https://doi.org/10.7202/1045936ar

Tous droits réservés © Jean MORIN, 2003

This document is protected by copyright law. Use of the services of Érudit (including reproduction) is subject to its terms and conditions, which can be viewed online.

https://apropos.erudit.org/en/users/policy-on-use/

This article is disseminated and preserved by Érudit.

Érudit is a non-profit inter-university consortium of the Université de Montréal, Université Laval, and the Université du Québec à Montréal. Its mission is to promote and disseminate research.

https://www.erudit.org/en/

## CHRONIQUE DE JURISPRUDENCE
*Vente*

# LA GARANTIE LÉGALE DU VENDEUR ET LA SURVIE DES DROITS DE L'ACQUÉREUR

**Jean MORIN***

*Chouinard* c. *Lamy* (2002-04-18) QCCS 105-05-000208-971

La jurisprudence québécoise ne s'est pas enrichie, en 2002, de décisions particulièrement novatrices concernant le droit de la vente. Certes nous ne pouvons en tenir rigueur aux tribunaux qui n'ont généralement eu à se prononcer que dans le contexte de litiges de nature trop souvent tristement semblable : la responsabilité du notaire instrumentant et la garantie du vendeur.

Encore une fois, certaines décisions relatives à la responsabilité des notaires font sursauter tellement la mansuétude des tribunaux envers les plaignants nous apparaît grande. À cet égard, la signature de contrats de service entre les notaires et leurs clients devrait permettre de relativiser les obligations du notaire en fonction de la nature exacte du mandat et des honoraires qu'accepte de payer le client, à l'exemple de la relativité de l'obligation de garantie du vendeur et du devoir de prudence et de diligence de l'acquéreur.

L'affaire *Chouinard c. Lamy*[1] concerne le second domaine de prédilection des tribunaux québécois en droit de la vente : la garantie du vendeur. Rendue par le juge Marc Lesage, la décision ne paraît pas, a priori du moins, chambouler le droit — le juge n'avait d'ailleurs pas à le faire —, mais elle a l'intérêt d'en dresser un état succinct.

---

* Notaire, LL. M.

1 *Chouinard* c. *Lamy*, C.S. Bonaventure, n° 105-05-000208-971, le 18 avril 2002, j. Lesage; http://www.canlii.org/qc/jug/qccs/2002/2002qccs11727.html.

**Les faits**

Les demandeurs, un jeune couple enthousiaste à l'idée d'acquérir une première maison, achètent un immeuble le 22 juin 1995, quelques jours après en avoir commencé l'occupation. Peu après, à la fin du mois de juillet suivant, ils constatent une infiltration d'eau au sous-sol. Après avoir fait enlever une partie du revêtement isolant qui recouvrait les murs, ils découvrent d'importantes fissures. Face à cette situation, les demandeurs prétendent à la présence de vices cachés et réclament l'annulation de la vente et le remboursement du prix payé, soit la somme de 70 000 $.

Les années passent et, le 28 mai 2001, le créancier hypothécaire obtient judiciairement le délaissement de l'immeuble. Les demandeurs amendent alors leur déclaration originale. Ils ne réclament plus que le paiement de la somme de 42 409,53 $ en dommages-intérêts, dommages exemplaires et remboursement de frais divers. La réclamation des demandeurs se détaille en fait ainsi :

| | | |
|---|---|---|
| 1. | Honoraires pour la passation du contrat de vente | 1 500,00 $ |
| 2. | Droits de mutation suite à l'acquisition | 475,00 $ |
| 3. | Taxes municipales acquittées depuis le 22 juin 1995 | 7 060,53 $ |
| 4. | Améliorations diverses | 2 000,00 $ |
| 5. | Mensualités assumées moins le coût raisonnable d'un loyer | 9 774,00 $ |
| 6. | Frais pour la préparation de l'expertise | 305,20 $ |
| 7. | Troubles, ennuis, inconvénients, occupation d'autres locaux, etc. | 6 500,00 $ |
| 8. | Dommages exemplaires pour dol et fausses représentations | 5 000,00 $ |
| 9. | Déboursés divers | 1 610,18 $ |
| 10. | Mise de fonds | 7 000,00 $ |
| | TOTAL | 42 409,53 $ |

Les défendeurs refusent le paiement des sommes réclamées. Ils allèguent principalement deux motifs. D'une part les demandeurs connaissaient l'état de l'immeuble suite à la dénonciation qui en avait été faite par les défendeurs et à l'occupation

anticipée dont les demandeurs avait bénéficié. D'autre part, le recours des demandeurs est inexistant, puisqu'ils ne sont plus les propriétaires de l'immeuble.

**La preuve**

Comme à l'habitude, la preuve est contradictoire. Tant et si bien que le juge est appelé à apprécier la crédibilité des parties.

Les demandeurs prétendent que les défendeurs ne leur ont jamais dénoncé les fissures du mur nord de la fondation et les infiltrations d'eau. Bien au contraire, prétendent-ils, les défendeurs ont toujours été rassurants dans leurs propos et un sentiment de confiance existait à leur égard puisque l'un des demandeurs et l'un des défendeurs étaient confrères de travail. Au surplus, la température a été clémente pendant toute la période commençant entre la première visite de l'immeuble et la signature de l'acte d'achat.

La preuve des défendeurs est telle que la présence des fissures et des infiltrations d'eau n'est pas contredite. En effet, les défendeurs affirment avoir dénoncé aux demandeurs les infiltrations d'eau et que, de surcroît, les fissures sont facilement visibles tant de l'extérieur que de l'intérieur.

Ainsi que le souligne le magistrat, la question n'est donc pas de décider si l'immeuble était affecté de vices au moment de la vente mais plutôt de statuer sur l'apparence de ces vices au moment de l'achat et leur dénonciation par les défendeurs. Malheureusement pour les défendeurs, le juge n'a pas trouvé leur témoignage crédible. Il n'a pas pour autant acquiescé en entier aux requêtes des demandeurs

**Le droit**

La première question de droit que le tribunal a dû trancher est l'existence du recours. Le tribunal nous rappelle que la survie du recours en vice caché malgré l'aliénation du bien concerné a été le sujet de bien des décisions avant l'entrée en vigueur du *Code civil du Québec.* En 1979, la Cour suprême

confirmait, dans l'arrêt *Kravitz*[2], la survie de la garantie pour vice caché, non sans préciser qu'il s'agissait d'un droit accessoire qui suivait l'immeuble faute d'avoir été réservé spécifiquement. De plus, la Cour nie le droit à la restitution du prix lorsque le demandeur n'est pas en mesure de remettre le bien objet de la garantie. Plus tard, la Cour d'appel[3] précisait que le droit à des dommages pour vices cachés est un droit personnel qu'il n'est pas nécessaire de réserver et qui ne se perd pas à la suite de la seule vente du bien.

Cette jurisprudence a été confirmée lors de l'entrée en vigueur du C*ode civil du Québec*, notamment à l'article 1442 qui précise que « *Les droits des parties à un contrat sont transmis à leurs ayants cause à titre particulier s'ils constituent l'accessoire d'un bien.* »

Le juge Lesage affirme donc, dans l'affaire qui nous intéresse, que le droit à la résolution de la vente appartient maintenant au créancier hypothécaire qui a repris le bien. Cette assertion, faite en *obiter*, peut surprendre. En effet, si l'on admet que le créancier des demandeurs n'est pas un ayant cause à titre particulier, puisqu'il a acquis le bien par jugement ordonnant le délaissement forcé, on peut douter que les droits des demandeurs débiteurs aient été transmis au créancier hypothécaire. Au surplus, les dispositions de l'article 2783 C.c.Q. établissent que « Le créancier qui a pris le bien en paiement (...) le prend dans l'état où il se trouvait alors. » Dès lors, il peut sembler évident que le créancier ne puisse, dans un tel contexte, prétendre aux droits de son débiteur. En est-il vraiment ainsi ? Le premier alinéa de l'article 2783 C.c.Q. a t-il vraiment cette signification ? Ou ne pourrait-on y voir que l'affirmation d'une conséquence de l'extinction des recours du créancier contre son débiteur édictée à l'article 2182 C.c.Q. ? La question nous écarte cependant de notre commentaire et c'est pourquoi nous la laissons pendante, quoique cette position du tribunal puisse conduire, dans cette affaire, à une certaine iniquité envers le vendeur, que nous exprimerons ultérieurement.

2 *General Motors Products of Canada Limited* c. *Kravitz*, [1979] 1 R.C.S. 790.

LA GARANTIE LÉGALE DU VENDEUR ET
LA SURVIE DES DROITS DE L'ACQUÉREUR

Quoique les demandeurs ne puissent plus demander la restitution du prix, le tribunal précise qu'ils « *n'ont pas perdu pour autant les recours qui leur sont personnels contre leurs propres vendeurs.* »[4] Le magistrat souligne également la disposition particulière de l'article 1728 C.c.Q., qui accorde à l'acquéreur le droit aux dommages-intérêts soufferts lorsque le vendeur connaissait les vices cachés.

Dans son appréciation de la preuve, le juge donne raison aux demandeurs et conclut que les défendeurs connaissaient les vices de l'immeuble. Il précise en ces termes l'obligation de l'acheteur sous le nouveau droit :

> [79] [...] Dans les circonstances la situation était semblable à celle de tous cas de vices cachés où l'acheteur n'a pas à démolir pour vérifier ce qui n'apparaît pas à l'œil.
>
> [80] Dans l'achat d'un immeuble, l'acheteur doit aussi être proactif, c'est-à-dire prudent et diligent comme le mentionne l'article 1726 C.c.Q. Il doit s'informer, visiter, regarder. Il n'a cependant pas à être un expert en construction mais seulement un acheteur qui se comporte comme une personne raisonnable qui cherche à être éclairé sur l'objet qu'il veut acquérir.[5]

Quant aux dommages accordés, le tribunal, rappelant que la vente ne peut pas être annulée, précise qu'il « *doit donc considérer le présent cas comme une réclamation en diminution du prix de vente comme si les demandeurs demeuraient en possession de l'immeuble affecté de vices.* »[6] Il rejette la réclamation quant aux points 1 à 5 puisqu'il s'agit de dépenses usuelles d'achat et de conservation d'un immeuble; il en fait tout autant de la réclamation pour dommages exemplaires parce que de tels dommages sont d'un autre ordre que ceux prévus à l'article 1728 C.c.Q. et que la loi ne les prévoit pas expressément dans le cadre de la garantie légale du vendeur.

---

3 *Lasalle* c. *Perreault,* [1987] R.J.Q. 977 (C.A.) et *Dorion* c. *LeHouillier et Les Immeubles Dijon inc.*, [1989] R.J.Q. 1798, 1800 (C.A.).

4 *Chouinard* c. *Lamy,* C.S. Bonaventure, n° 105-05-000208-971, le 18 avril 2002, j. Lesage, par. 17.

5 *Id.*, par. 79 et 90. Souligné par l'auteur.

6 *Id.*, par. 79.

Il refuse également les frais de préparation de l'expertise et ramène à 3 000 $ la réclamation pour troubles et inconvénients au motif que l'expert des demandeurs avait fait une évaluation nettement exagérée de la situation, ce qui aurait vraisemblablement aidé à envenimer la relation entre les demandeurs et les défendeurs. Malgré le fait que le tribunal ait, à cet égard, agit de manière conforme à la jurisprudence en disposant de la demande en fonction de l'utilité de l'expertise pour la Cour, nous avons certaines réserves face à cette dernière conclusion, d'autant plus qu'elle n'est fondée que sur une hypothèse du tribunal. Celui-ci affirme en effet que « *le climat aurait pu être différent* »[7], sans qu'aucune preuve n'ait été faite à cet égard. De surcroît, nous questionnons l'opportunité d'appliquer le modèle jurisprudentiel traditionnel aux différends relatifs à la garantie du vendeur pour vices cachés. En effet, par rapport au droit antérieur, les obligations de l'acheteur ont été assouplies, de sorte qu'il « *n'a (...) pas à être un expert en construction mais seulement un acheteur qui se comporte comme une personne raisonnable qui cherche à être éclairé sur l'objet qu'il veut acquérir* »[8]. Pourquoi doit-il alors supporter une obligation plus contraignante quant au choix de son expert ? Si l'acheteur n'a qu'une obligation de moyen dans l'évaluation du bien qu'il entend acquérir, pourquoi doit-il, dans le choix d'un expert et alors qu'il lui incombe de faire la preuve de son droit, être contraint à ce qui nous semble une obligation de résultat ? Cette logique, si on la développe plus avant, ne risquerait-elle pas également de nous mener à une aberration ? Puisque l'acheteur ne doit que se comporter en personne prudente et diligente, sans toutefois être tenu de recourir aux services d'un expert, lui est-il préférable de ne pas recourir aux services d'un tel expert lorsque les circonstances sont telles qu'une personne prudente et diligente n'a pas raison de croire qu'une expertise serait essentielle ?

Enfin, la Cour accorde en dommage le remboursement de la mise de fonds (7 000 $), puisque les demandeurs ont effectivement perdu ce montant à la suite de la prise en paiement exercée par le créancier hypothécaire et que cette somme correspond à peu de chose près au coût d'achat du bien (70 000 $), soustraction faite du coût des réparations

7 *Id.* Souligné par l'auteur.
8 *Id.*, par. 80.

nécessaires (+/- 10 000 $), qui suit le bien, et du solde en capital de la dette garantie par hypothèque (+/- 53 000 $). De nouveau, nous exprimons des réserves. En effet, la perte par les demandeurs de leur mise de fonds est la conséquence directe du choix qu'ils ont fait, celui de « *cesser leurs paiement hypothécaires et remettre la maison à leur créancier hypothécaire.* »[9]. Leur désintéressement du bien empêche toute évaluation objective du dommage subi. Par exemple, les demandeurs n'ont pas eu à consentir un rabais en raison du vice, ils n'ont pas été poursuivis par un sous-acquéreur et ils n'ont pas assumé le coût des réparations[10]. Eurent-ils décider de vendre la maison à un tiers que cette perte aurait pu être moindre, beaucoup moindre, peut-être nulle. Si nous pouvons comprendre l'exaspération des demandeurs et leur lassitude face à un différend judiciaire qui perdurait, nous doutons qu'il puisse ne pas leur être tenu rigueur de leur geste. Dans le contexte où, par mesure d'équité envers le vendeur, la réduction du prix ne peut pas être demandée lorsque disproportionnée en fonction de la valeur du bien[11], il nous apparaîtrait conséquent de tenir compte du comportement du demandeur dans l'appréciation des dommages; d'autant plus que « *les droits des demandeurs (...) ont été transmis à la créancière hypothécaire qui a repris l'immeuble des demandeurs en paiement du solde de la créance hypothécaire.* »[12] Cela signifierait donc, sous réserve des commentaires précédents, que ce créancier pourrait, à titre de sous-acquéreur et suivant la règle de l'article 1442 C.c.Q., exercer les recours permis par l'article 1726 C.c.Q. contre les défendeurs et rechercher soit la restitution du prix de vente, soit la diminution du prix, voire le paiement de dommages-intérêts en vertu de l'article 1728 C.c.Q.[13]

---

9 *Id.*, par. 84.

10 Pierre G. JOBIN, *La Vente*, 2e édition, Éditions Yvon Blais, 4e semestre 2001, n° 168, p. 473.

11 *Id.*, no 150, p.188. Cité par le juge Lesage, par. 60.

12 *Chouinard* c. *Lamy,* C.S. Bonaventure, n° 105-05-000208-971, le 18 avril 2002, j. Lesage, par. 16.

13 Pierre G. JOBIN, *La Vente*, 2e édition, Éditions Yvon Blais, 4e semestre 2001, no 173, p. 478.

Cette éventualité soulève une difficulté. La relation qui unit l'acquéreur et son créancier hypothécaire est fondée sur le droit des hypothèques et non sur le droit de la vente. Dès lors, l'acquéreur débiteur n'est pas tenu à la garantie du vendeur à l'endroit de son créancier. Cependant, le tribunal affirme que le créancier est un ayant cause à titre particulier de l'acquéreur et que les droits de celui-ci à l'encontre du vendeur ont été transmis au créancier comme accessoires du bien pris en paiement. Ainsi, lors de l'exercice de ses droits contre le vendeur, le créancier pourra éventuellement obtenir une diminution du prix ou, théoriquement du moins, pis encore si l'on considère l'appauvrissement du vendeur, la restitution complète du prix. Dans l'hypothèse, plus probable eu égard à la preuve examinée, d'une réduction de prix égale au coût des réparations, soit environ 10 000 $, la sanction pécuniaire pour le vendeur serait d'environ 20 150 $ alors qu'elle n'aurait été que d'environ 13 150 $ si l'acquéreur n'avait pas cessé ses paiements et n'avait pas du amender sa procédure suite à l'exécution par le créancier de son recours hypothécaire de prise en paiement. Ainsi, pour une même cause, le recours exercé par le second possesseur, alors qu'il ne subit aucun dommage additionnel, rend l'affaire plus onéreuse de quelque 7 000 $ pour le vendeur. Il nous semble enfin que les dispositions concernant l'enrichissement injustifié[14] ne sont d'aucune utilité dans les circonstances, puisque l'acquéreur et son créancier auront obtenu judiciairement le droit au paiement de la somme de 7 000 $ pour le premier et de 10 000 $ pour le second.

Cet arrêt nous incite enfin à rappeler la dualité des sources du recours en dommages-intérêts de l'acquéreur d'un bien.

Ainsi que le rappelait Jobin[15], la règle voulant que l'acquéreur n'ait droit à des dommages-intérêts du vendeur que si ce dernier connaissait le vice a été introduite tardivement dans la version finale du *Code civil du Québec.* Longtemps en effet, l'Office de révision du Code civil avait-elle suggéré sa suppression afin d'harmoniser la sanction des obligations de la garantie du vendeur avec le droit commun des contrats.

---

14 Art. 1493 et suiv. C.c.Q.

15 Pierre G. JOBIN, *La Vente*, 2e édition, Éditions Yvon Blais, 4e semestre 2001, no 143, p. 456.

Cette volte-face ne peut que signifier que le recours en dommages-intérêts de l'article 1728 C.c.Q. est différent du même recours permis par l'article 1604 C.c.Q.

L'article 1604 C.c.Q. est, avec certains ajouts, la transposition de l'article 1065 C.c.B.C. Il établit dans un contexte contractuel le droit du créancier à des dommages-intérêts lorsque la réduction proportionnelle de l'obligation corrélative du débiteur ne peut avoir lieu. Dans le contexte d'une relation entre un vendeur et un acquéreur, la mise en œuvre de ce droit pourrait notamment être fondée sur la présence d'un vice, cette cause n'étant cependant pas exclusive. Il appert que ce droit du créancier lui est personnel.

Distinctement, l'article 1728 C.c.Q. oblige le vendeur aux dommages soufferts par l'acheteur lorsque ce même vendeur est tenu à la restitution du prix — qu'elle soit partielle ou totale, le législateur ne fait aucune distinction — parce que le bien vendu est affecté d'un vice caché dont il connaissait l'existence. Contrairement à l'article 1604 C.c.Q., cet article 1728 C.c.Q. ne reçoit application que si les conditions suivantes sont réunies : 1° la relation entre les parties est fondée sur le droit de la vente, à l'exclusion de tout autre, 2° le bien objet de la vente est affecté d'un vice caché, et 3° le vendeur connaissait l'existence du vice. Conformément à l'arrêt *Kravitz*[16], codifié à l'article 1442 C.c.Q., le droit à cette garantie est accessoire au bien concerné est il est transmis à l'ayant cause du premier acquéreur.

Il faut donc reconnaître deux fondements au recours en dommages-intérêts d'un acquéreur. L'un est issu du droit commun des contrats. Il est personnel à l'acquéreur et, lorsque exercé pour cause de vice caché — encore que d'autres causes peuvent lui donner naissance —, l'acquéreur y a droit quant bien même le vendeur ne connaissait pas l'existence du vice. Le second fondement est particulier au droit de la vente. Il est transmissible et ne peut être fondé que sur un vice caché dont le vendeur connaissait l'existence.

16 *General Motors Products of Canada Limited* c. *Kravitz*, [1979] 1 R.C.S. 790.

On comprend donc que l'acquéreur d'un bien a, contre son vendeur, le choix des recours en dommages-intérêts tandis que l'ayant cause de cet acquéreur n'a de recours possible en dommages-intérêts contre le vendeur initial que si le bien est affecté d'un vice caché connu du dernier.