
Les Services d'assistance



Cette capsule vous est offerte par Assistco, promoteur du service d'assistance juridique Assist-Toit^{MC}

1 avril 2015

Absence de chantepleure et vice caché

Une chantepleure est un joint de mortier vertical qui n'est pas rempli de mortier et qui sert à l'évacuation de l'eau qui s'infiltrer derrière la maçonnerie et assure la ventilation du mur en laissant l'air y circuler. Lorsque la chantepleure est absente, l'eau a tendance à s'accumuler derrière le mur de maçonnerie et finir par s'infiltrer vers l'intérieur du bâtiment.

Souvent par ignorance, des propriétaires ont eu à boucher les ouvertures de chantepleures soit pour éviter l'entrée des insectes dans le mur, soit qu'ils croyaient que les joints étaient évidés, ou alors qu'ils s'agissaient d'un oubli du constructeur. Dans un tel cas, c'est la responsabilité du propriétaire qui se trouve engagée pour sa faute personnelle et aussi pour vice caché, à moins qu'il n'ait dénoncé la situation à son acheteur ou qu'une inspection visuelle¹ attentive ne l'ait révélée avant l'achat de la propriété. Lorsque c'est l'entrepreneur qui oublie de prévoir des chantepleures, on parle de vice de conception ou de construction.

Concernant l'inspecteur en bâtiment, il a le devoir de procéder à une inspection visuelle rigoureuse des éléments tels que la structure, le revêtement extérieur, la toiture, la plomberie, l'électricité, le chauffage, la climatisation centrale, l'intérieur, l'isolation et la ventilation. Cependant, il n'est pas toujours clair que l'absence de chantepleure puisse être détectée par un examen visuel attentif. Dans la décision Marcoux c. Picard² rendue en 2008 par la Cour d'appel du Québec, la responsabilité de l'inspecteur en bâtiment n'a pas été retenue car celui-ci ne pouvait voir le problème avant l'enlèvement du revêtement du mur :

« [23]...

La plupart des fissures invoquées par les appelants comme des indices de vices apparents n'ont été identifiées par les experts qu'un an et demi après la

¹ Éthier c. Robson, 2007 QCCS 4702: « [65] Il est clair que la demanderesse et Gaétan Lacelle ne se sont pas conformés à la norme d'examen d'un acheteur attentif et prudent. »

² 2008 QCCA 259

date de l'inspection préachat et seulement après un examen minutieux. Dans certains cas, elles ne sont apparues qu'une fois le revêtement mouillé, ce qui n'était manifestement pas possible lors de l'inspection du 11 janvier 2003 alors qu'il faisait froid. À cette date, l'apparition de végétation au bas des murs identifiés comme des signes apparents par l'expert des appelants ^[13] dans son rapport ne pouvait davantage être visible.

Tant l'expert des intimés que l'inspecteur qui a procédé à l'inspection préachat et qui a témoigné pour les appelants ont été d'avis que le revêtement extérieur pouvait être poreux ou sujet à des microfissures et qu'il n'était pas possible de constater de l'extérieur que le substrat derrière ce parement pouvait être pourri. Cette conclusion est supportée par le constat de la détérioration du mur derrière le parement lorsque des ouvertures ont été pratiquées à des endroits où il n'y avait ni fenêtre ni fissure dans le revêtement.

...

Les infiltrations d'eau elles-mêmes ne résultaient pas d'une seule cause, mais d'une combinaison de plusieurs facteurs contributifs :

L'absence d'un espace entre le parement et le mur et l'absence d'orifices d'évacuation d'eau à la base des murs (chantepleures), et ce, contrairement à ce qu'indiquaient les plans d'architecte remis aux intimés lors de l'achat. Cette situation ne pouvait être révélée qu'une fois le revêtement enlevé; »

Il revient donc à l'acheteur et à son inspecteur d'être prudents et diligents lors de l'achat et au vendeur de déclarer les problèmes qu'il connaît de sa propriété.

Préparé par Assistco. Aucun droit de reproduction n'est permis.