

---

## Les Services d'assistance



Cette capsule vous est offerte par Assistco, promoteur du service d'assistance juridique Assist-Toit<sup>MC</sup>

---

1<sup>er</sup> février 2016

### ***Achat d'un immeuble durant l'hiver***

Une croyance populaire veut qu'acheter pendant l'hiver soit considéré comme un achat à risque minimum : vu que la neige couvre tout, l'acheteur peut poursuivre plus tard pour des vices cachés, n'ayant pas pu constater l'état réel de l'immeuble.

La jurisprudence ne traite pas cette situation de manière aussi automatique. Dans tous les cas, le juge va se référer à la garantie légale prévue par la loi qui impose à l'acheteur l'obligation d'agir avec prudence et diligence. Dans l'affaire *Goyette c. Luker*<sup>1</sup>, le juge établit clairement que ce n'est pas parce qu'on achète en hiver que l'acheteur n'a plus l'obligation de prudence et de diligence prévue dans la loi :

« [22] ... Par contre, il est utile de mentionner qu'une inspection préachat de l'Immeuble effectuée en plein hiver ne libère pas nécessairement les acheteurs des obligations qu'ils ont aux termes de l'article 1726 C.c.Q. pour les éléments qui ne peuvent être inspectés par eux ou un expert en raison des conditions climatiques. »

Cette décision explique clairement ce qu'un acheteur en hiver devrait faire pour se protéger lorsqu'il procède à une visite durant l'hiver :

« [23] Suite à l'inspection de l'Immeuble par leur expert en plein hiver, les demandeurs avaient les options suivantes :

- acheter l'Immeuble, malgré le risque d'un vice potentiellement important inconnu au niveau du toit;
- obtenir une garantie spécifique des vendeurs, car leur expert ne pouvait inspecter le toit plat, vu l'accumulation de la neige;
- refuser d'assumer ce risque et ne pas acheter l'Immeuble; ou
- rendre l'achat de l'Immeuble conditionnel à une inspection additionnelle du toit à une date ultérieure lorsque la neige aurait disparu, d'autant plus que la signature de l'acte de vente était prévue en juin. »

---

<sup>1</sup> 2005 CanLII 45681 (QC CQ)

A défaut de quoi, son recours pourrait se voir rejeté.

De même, dans une affaire portant sur des défauts concernant une construction neuve, le juge a trouvé que, bien que l'acheteur puisse se prévaloir de la protection légale concernant les malfaçons découvertes dans l'année de la réception de l'ouvrage<sup>2</sup>, un acheteur plus attentif et diligent lors de la réception de l'immeuble, aurait remarqué ces anomalies et aurait pu procéder à une inspection plus approfondie<sup>3</sup> :

« [71] Or, comme l'affirmait, il y a fort longtemps, la Cour du banc du Roi[22], dans l'arrêt Lapointe c. Perkins[23] :

*« Il arrive souvent, dans les constructions faites durant l'automne ou durant l'hiver, que le mortier employé dans le jointement gèle et ne prenne pas suffisamment, ce qui fait qu'il se désagrège plus tard et il faut refaire ce travail. Dans notre pays, à cause du climat, cela se produit si souvent que, dans toutes les constructions d'hiver, c'est presque chose normale. Ce n'est pas précisément une malfaçon. Le jointement avait bien été fait, mais en dépit de toutes les précautions il arrive que les joints faits l'hiver se désagrègent; cela est connu et l'on s'y attend.(...)[24]*

*Mais, ici, intervient la décharge provenant de la réception de l'ouvrage. En effet, le demandeur a reçu et payé les travaux sans aucune réserve. Or, la réception de l'ouvrage couvre même les malfaçons. Il en serait différemment dans les cas de vices cachés. Mais ici, le défaut était apparent; ce défaut consistait en ce que les joints avaient été faits l'automne ou l'hiver, ce qui était connu du propriétaire.»[25]* »

Le tableau n'est pas noir cependant. Pour un acheteur prudent et diligent, l'hiver peut permettre de constater les problèmes de la maison tels que : condensation importante dans les fenêtres, mauvaise isolation, gel des canalisations... et éviter ainsi un achat qu'il pourrait regretter longtemps.

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

[www.assistco.ca](http://www.assistco.ca)

---

<sup>2</sup> Article 2120 C.c.Q

<sup>3</sup> Charlebois c. Sylco Construction inc., 2015 QCCQ 4860