

---

## 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> mars 2016

### ***Autoconstruction et vice caché***

Au Québec, chacun a le droit de construire sa résidence à condition de respecter les normes prévues notamment par la *Loi sur le Bâtiment*<sup>1</sup> et la *Loi sur les relations de travail, la formation professionnelle et la gestion de la main-d'œuvre dans l'industrie de la construction*<sup>2</sup>, dont la Commission de la Construction du Québec (CCQ) contrôle l'application. En raison des économies escomptées sur les frais d'un entrepreneur général, certains choisissent de devenir auto-constructeur, souvent sans se douter des conséquences légales de cette décision face aux futurs acheteurs de ladite résidence.

L'auto-constructeur ou «**constructeur-propriétaire**» suivant la loi, est une personne qui, pour son propre compte, exécute ou fait exécuter des travaux de construction, en d'autres termes, celui qui se transforme en maître d'ouvrage et se charge lui-même d'embaucher et surveiller les différents corps de métiers qui travailleront à son projet, contrairement à celui qui achète une maison neuve d'un entrepreneur général. Dans un cas ou dans l'autre, la vente avec la garantie légale donne à l'acheteur l'assurance que le vendeur sera tenu responsable si la maison a des vices qui la rende impropre à l'usage auquel ce dernier la destine.

En principe, le particulier vendeur qui ignorait les vices au moment de la vente à, selon la loi une obligation de réparer le problème, mais ne peut être condamné à payer des dommages à l'acheteur. Par contre, concernant un auto-constructeur, la jurisprudence considère majoritairement que celui-ci ne peut ignorer les vices affectant ultérieurement la résidence. Il ne peut plaider son ignorance des normes applicables et des règles de l'art d'une part, et d'autre part, s'il a confié des travaux spécialisés à un sous-traitant et que ces travaux sont à l'origine du vice, il demeurera responsable à l'égard de l'acheteur, mais pourra entreprendre un recours contre l'entrepreneur spécialisé. Cette responsabilité a comme conséquence la possibilité en plus de devoir réparer le problème, d'être tenu de payer des dommages-intérêts à l'achat.

La question s'est alors posée de savoir si l'auto-constructeur pouvait alors être compris comme un vendeur professionnel ?

---

<sup>1</sup> RLRQ c B-1.1

<sup>2</sup> RLRQ c R-20

La jurisprudence répond clairement à cette question et considère que l'auto-constructeur n'est pas, à moins de circonstances très particulières, assimilé à un vendeur professionnel au sens du Code civil du Québec. L'auto-constructeur échappe ainsi à la présomption légale qui pèse sur ces derniers :

*« En cas de vente par un vendeur professionnel, l'existence d'un vice au moment de la vente est présumée, lorsque le mauvais fonctionnement du bien ou sa détérioration survient prématurément par rapport à des biens identiques ou de même espèce; .... »<sup>3</sup>*

Dans tous les cas l'acheteur a toujours le fardeau de prouver son dommage, le seul défaut de conformité ne suffit pas<sup>4</sup>.

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

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

---

<sup>3</sup> Article 1729 du Code civil du Québec

<sup>4</sup> *Camping de l'été 2005, s.e.n.c. c. Gauvin*, 2010 QCCS 5300