
Les Services d'assistance



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

Le 1er septembre 2013

Est-ce que la présence de fourmis représente un vice caché ?

Il existe plusieurs espèces de fourmis au Québec, mais les plus rencontrées sont : la fourmi de pavé, la fourmi noire des champs, ou fourmi de jardin, et la fourmi charpentière. Cette dernière est la plus dangereuse et la seule qui pourrait donner droit à un recours pour vice caché en vertu des critères de l'article 1726 du Code civil du Québec (Descôteaux c. Beaudoin SOQUIJ AZ-50169 446 et Paquet c. Forgues C.S. 2001-06-04).

En effet, la présence de la fourmi charpentière révèle un problème d'humidité élevée dans la structure de la maison, car elle s'attaque à des logements neufs ou anciens, en creusant des « tunnels » ou « galeries » dans le bois, fragilisant ainsi la structure et pouvant causer des dommages énormes.

La loi impose au vendeur l'obligation de déclarer tout vice qui pourrait rendre le bien vendu impropre à l'utilisation de l'acheteur (*Proulx c. Boisvert* [1980] R.L. 141.).

Le formulaire de *déclaration du vendeur* utilisé par le courtier immobilier inclut la connaissance d'insectes nuisibles à la Clause D-11.

L'ignorance du problème du vendeur ne pourra le protéger (*Gauthier c. Bourassa*, 2010 QCCQ 11124). De plus, s'il a ignoré des signes avant-coureurs, tels que la présence de quelques fourmis à l'intérieur de la maison, ou un passage parfois anodin de fourmis le long du solage par exemple, et n'a pas fait venir un exterminateur, il pourra être condamné à des dommages et intérêts suivant l'article 1728 du Code civil du Québec. Le vendeur a ainsi intérêt à faire examiner sa maison avant de la vendre et aviser l'acheteur de tout vice.

L'acheteur, quant à lui, a une obligation de prudence et de diligence, il a le devoir de s'informer et, même si la loi ne l'exige pas, il devrait toujours engager un expert pour une inspection préachat. Lorsqu'il découvre une infestation de fourmis, l'acheteur devrait toujours communiquer par écrit avec le vendeur en premier et faire venir un exterminateur ensuite.

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

www.assistco.ca