
Les Services d'assistance



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

1 avril 2013

Est-ce que la vermiculite dans un immeuble est un vice caché ?

La vermiculite est un isolant utilisé généralement dans les greniers. Il y aurait eu environ 230 000 propriétés isolées ainsi au Canada selon le ministère des ressources naturelles du Canada. Toutes les vermiculites ne contiennent pas de l'amiante. Par contre celle de type Zonolite, de la mine de Libby dans le Montana contient de l'amiante. Selon Santé Canada, les produits de vermiculite de la mine de Libby sont très peu utilisés depuis le milieu des années 1980 et ne sont plus disponibles au Canada depuis une dizaine d'années. La vermiculite produite avant 1990 ne contient pas forcément de l'amiante. Cependant, jusqu'à preuve du contraire, il est raisonnable de supposer que si l'immeuble est isolé avec un vieux produit de vermiculite, il peut contenir de l'amiante. Un recours collectif au Québec a été dirigé par les consommateurs vers le fabricant de ce produit (Grace Canada) en 2004. Une entente est intervenue et les consommateurs avaient jusqu'en décembre 2009 pour déposer une réclamation. Alors, pour tous les nouveaux propriétaires qui découvrent ce problème aujourd'hui, ont-ils des recours contre leur vendeur ?

Les tribunaux québécois, en majorité, ont tranché : la vermiculite ne constitue pas un vice caché. La seule présence d'un matériau non conforme dans un immeuble, ne fait pas automatiquement que l'immeuble est affecté d'un vice caché. Les tribunaux citent Santé-Canada, qui estiment que le matériau ne pose pas de problème s'il est laissé en place. Nous constatons que les tribunaux considèrent que, pour conclure à la présence d'un vice caché, il faut plus particulièrement être en mesure d'établir devant la Cour de manière convaincante que l'isolant en question constitue un risque immédiat et non éloigné pour la santé des occupants et qu'il est, dès lors, nécessaire de procéder à son enlèvement. Ainsi à plus d'une reprise, les tribunaux québécois ont conclu que la faible teneur en amiante dans la vermiculite d'un entretoit d'immeuble qui, en soi, ne causait pas de problèmes de santé aux occupants et qui ne nécessitait que la précaution pour l'acheteur de ne pas déplacer l'isolant concerné, ne constituait pas un vice caché au sens de la loi.

Il ne faut pas oublier les critères du vice caché en vertu de l'article 1726 CCQ.

les vices cachés qui le rendent impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté

Dans une décision récente de la Cour Supérieure, datée 18 janvier 2013 (Sonia Morissette c Johanne Buteau ,2013 QCCS 144), le juge Carl Lachance, a rejeté en autre, une demande de vices cachés basée sur la présence de vermiculite dans la maison. En résumé, les acheteurs ont acheté une maison le 26 avril 1997, construite en 1928 à Jonquière, pour la somme de 235 000\$. Ils réclament la somme de 111 361\$ aux vendeurs pour les coûts des réparations suite à une infiltration d'eau et un problème d'isolation. Ils ont découverts en 2010, la présence de vermiculite contenant de l'amiante. Voici un passage important de ce jugement:

«Selon la jurisprudence, la notion de vice prévue à l'article 1726 CCQ est indissociable du déficit d'usage du bien. Il faut donc se demander si la présence d'amiante nuisait à l'usage de la maison et était sans risque pour ses occupants. À notre avis, la preuve ne démontre pas de façon prépondérante un déficit d'usage suffisant pour conclure à l'existence d'un vice au moment de la vente. D'autre part, l'existence d'un risque sérieux pour la santé des occupants de la maison n'est pas établi, tant au moment de la vente qu'après celle-ci. Il s'agissait peut-être d'une possibilité, mais pour avoir gain de cause, les demandeurs auraient dû prouver, une menace pour leur santé ... ».

Le conseil qu'il faut donner au vendeur, qui est au courant de la présence de vermiculite dans son immeuble, il faut le dire à l'acheteur! Bien sûr, cela exige de remplir la déclaration du vendeur, lorsque la vente se fait par l'entremise d'un courtier immobilier, ou sinon, si la vente est faite sans courtier, il est important que le vendeur informe par écrit idéalement et/ou en présence de témoins, l'acheteur de ces faits.

Et puisque chaque cas de vices cachés doit tout de même être évalué en fonction de chaque situation, votre client devrait consulter un avocat.

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