

---

## Les Services d'assistance



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

---

Le 1<sup>er</sup> mars 2014

### ***Vice caché et usure normale :***

Le vice caché n'est pas défini clairement par le Code civil du Québec. Cependant, lorsqu'il parle de la garantie de qualité, l'article 1726 mentionne clairement que le bien vendu doit être exempt(s) de vices cachés.

La lecture attentive de cet article fait également ressortir que le vice pouvant donner droit à un recours doit remplir certaines conditions: être antérieur à la vente, ne pas être apparent, être inconnu de l'acheteur et finalement, être suffisamment grave pour que l'acheteur puisse dire qu'il n'aurait pas acheté ou aurait acheté à un prix moindre<sup>1</sup>.

Par ailleurs, le recours en vice caché est soumis à la prescription légale de trois ans de l'article 2925 CCQ. Le point de départ de la prescription n'étant pas la date de l'achat, mais bien celle de la découverte du vice<sup>2</sup>. Ainsi, l'acheteur qui est capable de faire la preuve de la rencontre de ces différents critères, en plus de démontrer qu'il a été prudent et diligent, devrait en principe voir son recours prospérer.

La jurisprudence et la doctrine nous enseignent cependant que cela n'est pas aussi sûr. D'une part, l'auteur Jeffrey Edwards, dans son livre portant sur la garantie de qualité du vendeur en droit québécois, écrit:

*«Tout bien est soumis aux effets de dégradation en raison du passage du temps. Un bien jouit d'une durée déterminée par la vie utile et les matières qui le composent. Or, le passage du temps et la manipulation du bien engendre inévitablement son usure, son vieillissement et sa vétusté. [...]Les détériorations dues à l'usure, au vieillissement ou la vétusté ne constituent donc*

---

<sup>1</sup> *ABB inc. c. Domtar inc.* [2007 CSC 50](#)

<sup>2</sup> Art. 1739 C.c.Q.

*pas des vices, car, en raison de la révision à la baisse de l'usage attendu, elles n'occasionnent aucun déficit d'usage au sens de la garantie. [...].»<sup>3</sup>*

D'autre part, la jurisprudence a décidé dans certains cas que, le recours en vices cachés ne pouvait être reconnu pour cause d'usure normale<sup>4</sup> tandis que, dans d'autres cas, elle a trouvé que l'existence du vice caché malgré la vétusté de l'immeuble était démontrée<sup>5</sup>.

Chaque cas étant un cas d'espèce, il est toujours prudent de faire une inspection attentive et diligente au moment de l'achat

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

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

---

<sup>3</sup> Jeffrey EDWARDS, La garantie de qualité du vendeur en droit québécois, Wilson & Lafleur Ltée, 1998, p. 149-150.

<sup>4</sup> Bastonnais c. Veilleux, 2010 QCCQ 4138; Annab c. Bachand, 2013 QCCQ 48; D'Anjou c. Groleau, 2012 QCCS 1415...

<sup>5</sup> Bourbonnais c. Lepage, 2011 QCCQ 3482; Thériault c. Langlois, 2009 QCCQ 770, Bussièrès c. Théroùx, 2012 QCCQ; Lamontagne c. Asselin, 2014 QCCQ 397 ...