

ONGLET 4

VENTE,
LOUAGE,
CONTRAT D'ENTREPRISE
OU DE SERVICE

2^e ÉDITION
Revue et augmentée
2015

Jacques Dufrancq, A.D.E.



Vente, louage, contrat d'entreprise ou de service, 2e éd.

CHAPITRE III - LES OBLIGATIONS DU VENDEUR

Deslauriers, Jacques

[+] Table des matières

AVANT-PROPOS

[-] TITRE I - LA VENTE

INTRODUCTION

[-] PREMIÈRE PARTIE - LES RÈGLES GÉNÉRALES DE LA VENTE

CHAPITRE I - CARACTÈRES ET CONDITIONS DE VALIDITÉ DU CONTRAT DE VENTE

CHAPITRE II - LA PROMESSE DE VENTE

CHAPITRE III - LES OBLIGATIONS DU VENDEUR

§1. La délivrance

I. NOTIONS ET MODALITÉS DE LA DÉLIVRANCE

A. Distinction entre « délivrance » et « livraison »

B. Moment et lieu de la délivrance

1) Le moment de la délivrance

a) Principe général

b) Exceptions

2) Le lieu de la délivrance

C. Frais de délivrance et d'enlèvement

II. BUTS ET EFFETS DE LA DÉLIVRANCE

A. Procurer à l'acheteur la possession juridique et matérielle de la chose vendue

1) Biens mobiliers

2) Biens immobiliers

B. Fournir le moyen de prouver aux tiers le transfert de la propriété

C. Délivrance et transfert des risques

III. L'OBJET DE LA DÉLIVRANCE

A. Biens meubles

1) Bien individualisé

2) Bien déterminé quant à son espèce

B. Biens immeubles

IV. L'INEXÉCUTION DE L'OBLIGATION DE DÉLIVRANCE ET SES SANCTIONS

A. Inexécution totale

1) Exécution forcée de l'obligation (art. 1601 à 1603 C.c.Q.)

2) Résolution de la vente (art. 1736, 1590, 1604, 1606 C.c.Q.)

B. Exécution incomplète ou déficiente

1) Achat avec ou sans considération de la contenance

2) Résolution ou diminution proportionnelle de l'obligation de l'acheteur

§2. La garantie du droit de propriété (art. 1723 à 1725 C.c.Q.)

I. LES FONDEMENTS DE LA GARANTIE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

II. LES ATTEINTES AU DROIT DE PROPRIÉTÉ

A. Contestation ou revendication du droit de propriété transféré par des tiers

B. Les hypothèques et les autres droits

1) Les hypothèques

a) Hypothèques immobilières

b) Hypothèques mobilières

c) Effets de la prise en charge

2) Les autres droits

3) Les taxes municipales impayées

C. Les empiétements (art. 1724 C.c.Q.)

D. La violation des limitations de droit public

1) Traitement du problème sous le Code civil du Bas Canada

2) Solutions apportées par le Code civil du Québec

a) Obligation de garantir l'absence de violation et non l'absence de limitation

b) Le principe des droits acquis

III. LA GARANTIE LÉGALE ET LA GARANTIE CONVENTIONNELLE

A. La garantie légale

B. La garantie conventionnelle

1) Les limites imposées par les articles 1732 et 1733 C.c.Q.

a) Interdiction d'exclure la garantie des faits personnels

b) Interdiction d'exclure la garantie sur des vices de propriété connus du vendeur

c) L'achat aux risques et périls de l'acheteur professionnel

2) Exemples de clauses modifiant la garantie

a) Les clauses restreignant la garantie légale

b) Les clauses bonifiant la garantie légale

IV. L'EXERCICE DES RECOURS EN GARANTIE

A. La dénonciation au vendeur de l'atteinte au droit de propriété (art. 1738 C.c.Q.)

1) But de cet avis

2) Exceptions

B. Les recours en garantie

1) L'appel principal en garantie

2) L'appel en garantie du vendeur par l'acheteur poursuivi par un tiers (action en garantie incidente)

a) La requête d'appel en garantie et l'action en garantie incidente

b) Les attitudes possibles du vendeur, défendeur en garantie

c) Les jugements sur l'action en garantie

i) Si la réclamation du tiers est rejetée

ii) Si la réclamation du tiers est accueillie

3) Restitution des prestations et indemnité due à l'acheteur si la vente est résolue

C. L'atteinte partielle au droit de propriété

§3. La garantie de qualité (art. 1726 à 1731 C.c.Q.)

INTRODUCTION

A. La philosophie générale de la garantie de qualité

1) La garantie de qualité est indépendante de la bonne foi du vendeur

2) Les droits résultant des défauts cachés ne sont pas toujours faciles à faire valoir

B. Les paramètres de la réforme du Code civil sur les défauts cachés

1) Maintien, lors de la recodification de la majorité des règles de l'ancien Code et intégration de règles issues du droit de la consommation

2) Application des règles générales du droit des obligations

a) La sanction de l'inexécution des obligations

b) Les règles concernant la bonne foi

c) Le contenu obligationnel du contrat

d) Les clauses abusives ou illisibles

3) Déjudiciarisation de l'exercice des droits

4) La nouvelle notion de vendeur professionnel par opposition à celle de vendeur profane ou non professionnel

I. LA NOTION DE VICE CACHÉ (art. 1726 C.c.Q.)

A. Les caractéristiques du vice donnant ouverture au recours pour vices cachés

1) Vice grave (art. 1726 C.c.Q.)

a) Principes généraux

b) Exemples et applications

i) Édifices

ii) Terrains

iii) Produits divers

iv) Animaux

2) Vice caché, non apparent (art. 1726 C.c.Q.)

a) L'effet du caractère apparent du vice

b) Manœuvres dolosives ou propos rassurants du vendeur induisant l'acheteur en erreur

c) Le recours à l'expert

i) L'utilité du recours à l'expert

ii) Le rôle et les limites des obligations de l'expert

iii) Les Associations d'inspecteurs préachat

3) Vice inconnu de l'acheteur

4) Vice existant lors de la vente

a) Antériorité et présomption d'antériorité du défaut

b) Vice postérieur, résultant d'un mauvais usage ou d'un mauvais entretien

c) Défauts ou de fabrication ou de conception

II. LES MODALITÉS DE LA GARANTIE DE QUALITÉ, SELON LA LOI SUR LA PROTECTION DU CONSOMMATEUR

A. Garanties générales prévues par la Loi sur la protection du consommateur

1) Garanties d'ordre public

2) Étendue et modalités d'application de la garantie légale

a) Principes fondamentaux de la garantie légale générale

i) Garantie d'aptitude du bien à servir selon sa destination normale

ii) Garantie de durabilité

b) Le service après vente

3) Étendue et modalités des garanties conventionnelles

4) Les garanties prolongées

B. Garanties particulières concernant la vente des automobiles et motocyclettes d'occasion

- 1) Garantie de conformité des automobiles d'occasion
- 2) Garantie de bon fonctionnement des automobiles ou des motocyclettes (art. 151 à 166 L.p.c.)
 - a) Champ d'application de la garantie
 - b) Portée et limite de cette garantie

C. Recours prévus par la Loi sur la protection du consommateur

III. LES RECOURS EN VERTU DE LA GARANTIE DE QUALITÉ PRÉVUS PAR LE CODE CIVIL (art. 1739, 1590, 1604, 1605 C.c.Q.)

A. Notions générales : choix de l'acheteur entre la résolution de la vente et la réduction de l'obligation

- 1) Les recours de l'acheteur
- 2) Recours des sous-acquéreurs
- 3) Recours contre un vendeur-constructeur ou promoteur, pour vices cachés, malfaçons ou vices de construction susceptibles de provoquer la perte de l'immeuble

B. Les délais raisonnables de la dénonciation et la prescription des recours

- 1) La dénonciation
 - a) Le délai raisonnable
 - b) Les buts de la dénonciation et de la mise en demeure
 - c) Les justifications possibles de l'absence de dénonciation ou d'une dénonciation tardive
- 2) La prescription du recours

C. Les recours disponibles

- 1) L'action en résolution de vente, autrefois appelée action rédhibitoire (art. 1726 et 1604 C.c.Q.)
 - a) Nature et circonstances du recours
 - b) La dénonciation et la problématique de la résolution de plein droit
 - c) Le caractère théorique de la résolution extrajudiciaire
- 2) L'action en réduction de prix, autrefois appelée action estimatoire ou quanti minoris (art. 1726 et 1604 C.c.Q.)
- 3) La réclamation de dommages-intérêts (art. 1728 C.c.Q.)
 - a) Principes généraux
 - b) Les présomptions imposées aux vendeurs professionnels
 - i) La présomption de l'antériorité ou de l'existence du défaut au moment de la vente
 - ii) La présomption de connaissance
- 4) Le recours direct de l'acheteur à la fois contre le vendeur immédiat, les vendeurs intermédiaires et les fabricants

D. Incidence de la perte du bien en raison du vice

IV. LA GARANTIE CONVENTIONNELLE CONTRE LES VICES CACHÉS

A. Principes généraux

B. Les limites de la garantie conventionnelle

- 1) Vendeurs professionnels et fabricants
- 2) Possibilité du vendeur professionnel de dénoncer les défauts cachés

3) Possibilité du vendeur non professionnel de se libérer de la garantie des défauts qu'il ignore

4) Les ventes circonstanciées ne confèrent pas toujours le statut de vendeur professionnel

C. Les garanties sous forme de déclaration de faits

V. LE DÉFAUT DE SÉCURITÉ D'UN BIEN

A. Principe

B. Une responsabilité pouvant être contractuelle ou extracontractuelle

C. Application de ces principes et exonération

CHAPITRE IV - LES OBLIGATIONS DE L'ACHETEUR (art. 1734 et suiv. C.c.Q.)

CHAPITRE V - LA RESTITUTION DES PRESTATIONS APRÈS LA RÉOLUTION OU L'ANNULATION DE LA VENTE

[+] DEUXIÈME PARTIE - DE CERTAINS RÉGIMES PARTICULIERS

[+] TITRE II - LE LOUAGE

[+] TITRE III - LE CONTRAT D'ENTREPRISE OU DE SERVICE

CHAPITRE III - LES OBLIGATIONS DU VENDEUR

243. Le contrat de vente impose aux parties une série d'obligations. Le vendeur doit délivrer le bien et garantir à l'acheteur la jouissance juridique du droit de propriété dans le bien vendu : c'est la garantie du droit de propriété. Le vendeur doit enfin lui garantir l'absence de vices cachés qui empêchent ou restreignent l'usage du bien selon sa destination : c'est la garantie de qualité. Ces obligations existent de plein droit, sans qu'il ne soit nécessaire de les stipuler dans le contrat de vente (art. 1716 C.c.Q.)³⁷⁰. Nous verrons dans le chapitre IV que l'acheteur, pour sa part, doit prendre livraison et payer le prix au moment et au lieu de la délivrance (art. 1734 C.c.Q.), à moins de convention contraire.

244. Dans certaines circonstances, à certaines conditions et dans certaines limites, le vendeur peut modifier la garantie légale, en l'élargissant ou en la restreignant. Mais quoi qu'il en soit, le vendeur ne peut se soustraire à son obligation de garantie des défauts qu'il connaît et qu'il ne dénonce pas à l'acheteur (art. 1733, 1474 C.c.Q.), ni exclure sa garantie à l'égard de ses faits personnels (art. 1732 C.c.Q.). La simple mention dans l'acte de vente que les acheteurs prennent l'immeuble dans l'état où il se trouve, après l'avoir examiné à leur satisfaction, ne signifie pas qu'ils renoncent à la garantie légale³⁷¹. Les garanties légales constituent des obligations principales du vendeur. Pour les exclure, il faut une entente expresse et non équivoque³⁷². Outre l'invalidité de ces clauses de non-garantie pour imprécision, le vendeur pourrait être accusé de dol (art. 1401 C.c.Q.), avec le risque de subir la nullité de la vente et l'obligation de rembourser le prix, et le cas échéant, de payer des dommages-intérêts.

§1. La délivrance³⁷³

I. NOTIONS ET MODALITÉS DE LA DÉLIVRANCE

A. Distinction entre « délivrance » et « livraison »

245. Par la délivrance, le vendeur met le bien à la disposition de l'acheteur et lui permet dorénavant de se comporter comme un propriétaire. L'obligation de délivrance du vendeur est une obligation de résultat³⁷⁴.

246. La délivrance et la livraison sont deux notions différentes. La livraison est un geste matériel : le transport ou le déplacement du bien au domicile ou à un autre endroit souhaité par l'acheteur. Dans la livraison, le vendeur joue

un rôle actif en procédant lui-même à la livraison ou en prenant les mesures voulues pour qu'elle se fasse³⁷⁵. La délivrance est la mise du bien vendu à la disposition de l'acheteur pour qu'il agisse désormais comme propriétaire, alors que la livraison en est la remise matérielle du bien pour en permettre la détention³⁷⁶. La délivrance, est plutôt un processus intellectuel : le vendeur permet à l'acheteur de se comporter désormais comme le propriétaire du bien vendu. La possession ne signifie pas nécessairement qu'il y a eu livraison physique du bien, puisqu'il suffit que le vendeur se contente de laisser l'acheteur se comporter comme le propriétaire de celui-ci en lui donnant simplement accès au lieu où se trouve le bien vendu³⁷⁷. Le vendeur peut être passif, en se contentant de laisser l'acheteur venir chercher le bien acheté et l'emporter ou en lui donnant simplement accès au lieu où se trouve en enlevant tout obstacle à cet accès. Il peut être actif en procédant lui-même à la livraison.

247. La délivrance englobe les deux types de comportement d'un vendeur. Il peut y avoir livraison sans délivrance au sens de l'**article 1716 C.c.Q.**, par exemple, si l'acheteur qui détient déjà le bien en vertu d'un contrat de location, décide ensuite de l'acheter. Le vendeur exécute son obligation en acceptant que dorénavant, l'acheteur se comporte comme un possesseur, propriétaire du bien, et non plus comme un locataire, simple détenteur. L'obligation de délivrance du vendeur a pour l'acheteur un corollaire important : l'obligation pour l'acheteur d'enlever les biens vendus³⁷⁸.

248. Si les biens vendus sont des droits incorporels représentés par un titre, la délivrance s'effectue par la remise de ces titres. Si une action est intentée pour défaut de délivrance, le dépôt au greffe de la cour du certificat représentant les actions d'une compagnie, dûment endossé pour fins de transfert, satisfait l'obligation de délivrance du vendeur³⁷⁹.

B. Moment et lieu de la délivrance

1) Le moment de la délivrance

a) Principe général

249. En principe, le vendeur doit délivrer sans délai. Observons que le retard à procéder à la délivrance ne met pas fin de plein droit au contrat. Toutefois, l'**article 1736 C.c.Q.** permet à l'acheteur d'un bien meuble de considérer la vente comme résolue, quand le vendeur ne délivre pas le bien et est en demeure de plein droit d'exécuter son obligation ou s'il ne l'exécute pas dans le délai fixé par une mise en demeure, laquelle peut émaner d'une demande extrajudiciaire par l'acheteur ou résulter des termes du contrat (art. 1594 C.c.Q.). La résolution de plein droit a lieu sans préjudice à la possibilité de demander l'exécution par équivalent, sous forme de dommages-intérêts (**art. 1458, 1590, 1607 C.c.Q.**).

250. Souvent, une clause du contrat stipule qu'à compter d'une date donnée ou à l'expiration d'un délai mentionné dans le contrat, le vendeur sera automatiquement mis en demeure. En l'absence d'une telle clause, le débiteur pourra être mis en demeure expressément par une demande extrajudiciaire faite par écrit (art. 1594, 1595 C.c.Q.)³⁸⁰. Si l'acheteur poursuit en justice son débiteur sans le mettre préalablement en demeure et que le vendeur s'exécute avant jugement, l'acheteur devra assumer les frais judiciaires (art. 1596 C.c.Q.).

251. Le vendeur pourra aussi être en demeure par l'effet de la loi s'il a laissé écouler le temps où son obligation de délivrance pouvait s'exécuter de façon utile, par exemple s'il offre de livrer les matériaux vendus après que les travaux pour lesquels ils ont été achetés sont terminés³⁸¹, ou si les biens sont livrés après l'événement pour lequel ils ont été commandés, par exemple un gâteau de noce livré le lundi matin alors que la noce a eu lieu le samedi précédent! Il sera encore en demeure s'il déclare à son acheteur qu'il ne pourra procéder à la délivrance demandée (art. 1597 C.c.Q.). La preuve des circonstances donnant lieu à la mise en demeure de plein droit incombe à l'acheteur (art. 1598 C.c.Q.). Lors de la construction d'un immeuble, le moment de la livraison de matériaux ou d'équipement peut être une condition essentielle du contrat, et un retard peut être en lui-même une mise en

demeure de plein droit³⁸².

b) Exceptions

252. La règle de l'immédiateté de la délivrance comporte des exceptions :

- (1) Quand il y a usage à l'effet contraire (art. 1426 C.c.Q.)³⁸³. Observons que l'usage ne peut suppléer à la volonté manifestée par les parties. Pour être considérée comme un usage, une façon de faire doit être ancienne, connue, constante et uniforme.
- (2) Quand les travaux d'installation, accessoires à la vente d'un bien (art. 2103 C.c.Q.), retardent l'obligation de délivrance en fonction de l'évolution de ces travaux³⁸⁴.
- (3) Quand il y a force majeure : « À l'impossible nul n'est tenu » (art. 1693, 1694 C.c.Q.). La preuve de la force majeure incombe à celui qui l'invoque.
- (4) Quand l'acheteur ne paie pas le prix. C'est l'application du principe de corrélativité des obligations. Dans un tel cas, à moins qu'il n'ait octroyé un terme, le vendeur jouit d'une exception d'inexécution selon l'[article 1591 C.c.Q.](#) ou d'un droit de rétention selon l'[article 1592 C.c.Q.](#)
- (5) Si l'acheteur est devenu insolvable depuis le contrat de vente, le vendeur peut refuser la délivrance même s'il avait donné un terme³⁸⁵ (art. 1721 et 1514 C.c.Q.).

2) Le lieu de la délivrance

253. Selon l'[article 1566 C.c.Q.](#), le paiement doit être fait au lieu désigné expressément ou implicitement par le contrat. Si ce lieu n'est pas indiqué, le paiement, lorsqu'il s'agit d'un bien individualisé, doit être fait là où le bien se trouvait quand l'obligation a été contractée³⁸⁶. Dans le cas d'une vente, le vendeur effectue son paiement en accomplissant son obligation de délivrance. La délivrance devant, selon l'[article 1566](#), al. 2 [C.c.Q.](#), se faire là où se trouvait le bien, le vendeur n'a pas à le transporter, à moins qu'il ne s'y soit engagé par convention. La délivrance d'un bien individualisé s'effectue au lieu où il se trouve lors de la vente.

254. Ici, il importe de considérer les usages du commerce qui peuvent varier selon les pays où le contrat a été conclu et le droit applicable³⁸⁷. Ainsi, le vendeur et l'acheteur peuvent convenir d'un lieu de délivrance qui n'est ni le domicile des parties, ni le lieu où le bien se trouvait lors du contrat. C'est le cas d'une vente F.O.B. (*Free on Board* – port d'embarquement) qui peut s'illustrer par le cas suivant.

255. On peut d'abord se référer aux dispositions du [Code civil](#) régissant le contrat de transport. La délivrance peut se faire quand le vendeur remet le bien à un transporteur qui le prend en charge jusqu'au moment de la délivrance (art. 2040 C.c.Q.). Les biens, leurs caractéristiques et leur état, faisant l'objet d'un contrat de transport, sont décrits dans un document appelé « connaissance ». Le transporteur est tenu de transporter à destination et de délivrer les biens décrits au connaissance (art. 2044 C.c.Q.). Le cas échéant, il peut être tenu de réparer le préjudice résultant du transport, à moins de prouver que la perte résulte d'une force majeure, du vice propre du bien ou d'une freinte normale. Il s'agit d'une obligation de résultat.

256. À Québec, un installateur de piscines commande de Toronto 100 filtres de piscine. Si la vente est faite « F.O.B. Toronto », cela signifie que la livraison sera effectuée à Toronto, dès leur remise à un transporteur. Le vendeur pourra remettre les filtres à un transporteur, par exemple le Canadien National, qui recevra la livraison à titre d'agent. C'est au moment où le transporteur prendra possession des marchandises et que ces dernières seront individualisées, que les risques seront dorénavant assumés par l'acheteur. La vente F.O.B. peut également être conclue en fonction d'un point d'arrivée. Ainsi, les risques pourraient être transférés à Québec. L'obligation de transporter les marchandises et de les remettre à l'acheteur est une obligation de résultat et l'acheteur destinataire peut exercer un recours contre le transporteur si les marchandises lui sont livrées en mauvais état

(art. 2049 C.c.Q.)³⁸⁸. Ce sera alors au transporteur de démontrer la force majeure qui l'a empêché de livrer les marchandises en bon état. La délivrance est parfaite lorsque le bien est confié en bon état et correctement emballé à un transporteur, agent de l'acheteur qui consent à assumer les frais d'expédition³⁸⁹. Si le bien vendu est perdu ou volé, les risques ont été transférés à l'acheteur, qui pourra le cas échéant, réclamer du transporteur les dommages-intérêts, si la perte ou le vol est survenu en raison de sa faute. L'acheteur a reçu livraison par l'intermédiaire qu'il a désigné³⁹⁰.

257. Dans le cas de la vente C.I.F. (*Cost, Insurance, Freight*), si l'acheteur de Québec s'engage à payer les frais de transport de Toronto à Québec, la livraison interviendra à Toronto car le voiturier qui recevra les marchandises sera l'agent de l'acheteur. Toutefois, c'est en général le vendeur qui paie l'assurance et le transport (termes « *insurance, freight* »), mais la délivrance a lieu, malgré tout, dès que le vendeur a remis la marchandise au premier transporteur. Le fait que le vendeur ait contracté lui-même le contrat de transport ne fait pas du transporteur son agent.

C. Frais de délivrance et d'enlèvement

258. Les frais de la délivrance incombent au vendeur (art. 1722 C.c.Q.), alors que ceux d'enlèvement incombent à l'acheteur. Les frais de délivrance comprennent ceux qui sont nécessaires pour permettre à l'acheteur d'obtenir la possession des biens achetés. Il s'agit entre autres des frais d'emballage et de transport du bien jusqu'au lieu de la délivrance, des frais de comptage, de mesurage ou de pesage. Dans la vente d'effets mobiliers à tant la mesure ou à tant le morceau, le comptage et le mesurage accompagnés du marquage de l'objet au nom de l'acheteur ou de sa marque de commerce sont suffisants pour parfaire et rendre la vente et la délivrance complètes.

259. Le déplacement n'est pas un élément essentiel à la perfection du contrat³⁹¹. Il pourra être convenu entre l'acheteur et le vendeur, que les biens seront transportés aux lieux indiqués par l'acheteur. Il pourra être convenu aussi que l'acheteur viendra chercher les biens ou enverra quelqu'un pour le faire. Ce transport pourra être gratuit ou être chargé en sus. Tout dépend des usages à l'égard de la nature des biens vendus.

260. Les frais d'enlèvement peuvent être par exemple, dans le cas d'une machinerie, les frais de démontage, d'emballage et de transport. Une fabrique de paroisse qui a vendu un orgue de 3000 tuyaux et de 30 jeux à une autre paroisse préférera dire « venez le chercher, et je vous donnerai tous les accès voulus plutôt que de procéder au démontage. Il pourra être stipulé que l'enlèvement de la machinerie ou de l'orgue devra être complété à une date déterminée, la place devant être libérée pour y installer d'autre machinerie ou instruments, ou les lieux devant être utilisés à d'autres fins. Le défaut de compléter l'enlèvement dans le délai convenu pourra donner lieu à des dommages-intérêts.

261. Quant à la preuve du transfert, il peut s'agir de la copie des titres. Les frais de l'acte de vente lui-même sont supportés par l'acheteur (art. 1734 C.c.Q.).

II. BUTS ET EFFETS DE LA DÉLIVRANCE

262. La délivrance décrite à l'[article 1717 C.c.Q.](#) comporte deux idées principales : le vendeur doit procurer à l'acheteur une possession physique et utile du bien et il doit lui donner les moyens de prouver le transfert de propriété aux tiers. La délivrance est une question mixte de faits et de droits, pouvant varier selon la nature du bien vendu et la convention intervenue³⁹².

A. Procurer à l'acheteur la possession juridique et matérielle de la chose vendue

1) Biens mobiliers

263. La possession dont le vendeur laisse bénéficier l'acheteur, telle que prévue à l'[article 1717 C.c.Q.](#), ne signifie pas nécessairement une livraison physique. Dans certains cas, elle pourra être inutile. Il peut s'agir de délivrance

symbolique ou consensuelle. Par la livraison physique, le vendeur remet matériellement le bien à l'acheteur, consent à ce qu'il en prenne possession, tout obstacle étant écarté, ou lui indique l'endroit où il pourra en prendre possession³⁹³.

264. Illustrons la délivrance symbolique par deux exemples. La délivrance à l'acheteur de toutes les marchandises d'un entrepôt peut d'abord se faire par la remise de la clé lui permettant d'y avoir accès et de faire ce qu'il lui conviendra. Le vendeur peut également remettre un connaissement ou un récépissé d'entrepôt³⁹⁴. Ces deux effets négociables représentent les marchandises qui y sont décrites et le détenteur du document a la faculté de prendre ces marchandises sur présentation de ce connaissement ou de ce reçu d'entrepôt.

265. Enfin, la délivrance consensuelle résulte de la volonté respective du vendeur ou de l'acheteur. Le premier accepte que l'acheteur se comporte désormais comme propriétaire du bien vendu. Ceci se produit notamment par *constitut possessoire*, contrat par lequel l'acheteur accepte que le vendeur continue à détenir la chose vendue, mais comme simple détenteur. Selon la terminologie de l'ancien Code, on aurait parlé de « *possession à titre précaire* ». Par exemple, un piano est vendu mais l'acheteur le loue au vendeur immédiatement après la vente. La délivrance peut encore se faire par interversion de titre. Ainsi, un commerçant loue un appareil de télévision avec option d'achat à un locataire qui décide de l'acheter le mois suivant. Le locataire jadis détenteur (ou possesseur précaire, si l'on utilise la terminologie de l'ancien Code) devient, après le contrat, un possesseur ayant l'intention d'exercer un droit de propriété.

266. Pour comprendre ces principes, il faut se référer à l'[article 921 C.c.Q.](#) qui définit la possession : « La possession est l'exercice de fait, par soi-même ou par l'intermédiaire d'une autre personne qui détient le bien, d'un droit réel dont on se veut titulaire. Cette volonté est présumée. Si elle fait défaut, il y a détention ». À la suite du contrat de vente et de l'accomplissement de l'obligation de délivrance, le droit réel que l'acheteur entend exercer est le droit de propriété et le vendeur accepte qu'il en soit ainsi. Dans d'autres cas, par exemple dans le contrat de louage, le locataire est un détenteur : il ne prétend pas être titulaire d'un droit réel, en l'occurrence, un droit de propriété. Sous l'ancien Code, le détenteur était un possesseur à titre précaire.

2) Biens immobiliers

267. Dans le cas de biens immobiliers, la remise des titres peut équivaloir à délivrance³⁹⁵. En effet, le propriétaire d'un immeuble peut exercer sa possession lui-même, mais il peut aussi l'exercer par l'intermédiaire d'un détenteur, par exemple un locataire. Si le vendeur possède lui-même l'immeuble vendu, il n'a qu'à le quitter volontairement et laisser l'acheteur en jouir. Normalement, la délivrance d'un bien immeuble se fait par la remise des clés et des titres de propriété.

268. Par contre, si l'immeuble est occupé par un locataire, la situation peut être plus complexe et nécessiter de planifier le départ du locataire pour permettre au vendeur de procéder à la délivrance à la satisfaction de l'acheteur³⁹⁶. À moins qu'une entente n'intervienne, les parties devront tenir compte des règles du contrat de louage, prévoyant que l'aliénation d'un immeuble ne met pas fin de plein droit au bail immobilier (art. 1886 et 1887 C.c.Q.). Si le locataire jouit d'un bail d'une durée de plus d'un an, l'acheteur peut toutefois, en donnant un avis écrit de six mois, évincer le locataire à l'expiration de 12 mois. Toutefois, si le bail de plus de 12 mois a été inscrit au Bureau de la publicité des droits avant l'acte d'aliénation (art. 1852 C.c.Q.), l'acquéreur ne pourra résilier le bail et il devra le respecter jusqu'à son terme. Dans le cas d'un bail à durée indéterminée, l'acquéreur devra donner les avis prévus à l'[article 1882 C.c.Q.](#), en fonction de la fréquence du paiement du loyer.

269. Si l'immeuble acheté est occupé en vertu d'un bail de logement régi par les articles 1892 et suivants [C.c.Q.](#), l'acheteur, s'il est une personne physique, ne pourra en prendre possession ou évincer le locataire qu'à certaines conditions ([art. 1957](#), 1960 C.c.Q.). Le locataire a en effet droit au maintien dans les lieux ([art. 1936](#) et 1937 C.c.Q.). L'acheteur devra notamment, six mois avant l'expiration du bail, aviser le locataire de son intention de reprendre le

logement ou la maison pour y habiter lui-même ou y loger un de ses proches ou l'évincer pour modifier la destination des lieux. Si le bail a été renouvelé en raison de l'absence d'avis, l'acheteur peut être obligé de patienter pendant plus d'un an. Supposons qu'une vente a lieu au mois de mars et que le bail se termine en juillet. En mars, le bail peut avoir été renouvelé par l'absence d'avis annonçant l'intention du propriétaire d'occuper lui-même les lieux, selon l'[article 1957 C.c.Q.](#) Il est trop tard pour évincer le locataire. Dans une telle situation, le vendeur pourrait être incapable de permettre l'occupation des lieux comme le souhaiterait l'acheteur. La Cour supérieure a déjà refusé d'annuler une vente en raison d'un bail empêchant une occupation rapide à moins d'une clause expresse à ce sujet³⁹⁷.

270. La situation est particulièrement délicate lors de la vente d'un appartement initialement loué dans un immeuble locatif, qui est converti en immeuble détenu en copropriété divise. Selon les [articles 54, 54.3 et 54.4](#) de la [Loi sur la Régie du logement](#), le locataire peut se faire reconnaître un droit au maintien dans les lieux, avec la possibilité de renouveler son bail indéfiniment. Le droit du locataire de refuser de quitter les lieux, constitue une entrave à la délivrance. La solution de ce problème incombe au vendeur qui doit accomplir les démarches voulues pour lever cet obstacle³⁹⁸.

B. Fournir le moyen de prouver aux tiers le transfert de la propriété

271. En matière mobilière, la possession fait présumer le titre (art. 1454 C.c.Q.), et la mise en possession ou le consentement à ce que l'acheteur prenne possession du bien est la seule formalité requise. Toutefois, ceci n'exclut pas la nécessité d'accomplir certaines formalités de publicité. Ainsi, l'obligation de délivrance impose au vendeur d'un véhicule de donner à l'acheteur le moyen de prouver aux tiers le transfert de propriété et de lui fournir les documents nécessaires pour les fins de l'immatriculation³⁹⁹.

272. Dans le cas d'immeubles, la vente doit être constatée par un acte de vente publié au Bureau de la publicité des droits, dans le registre foncier, non pas pour la validité du contrat mais plutôt pour fins d'opposabilité aux tiers (art. 1455 C.c.Q.). Cet acte de vente constitue le titre de propriété. Il permet de prouver le droit de propriété de l'acheteur, son étendue et, le cas échéant, ses limites. Le droit de propriété est prouvé non seulement par l'acte de vente, mais aussi par la chaîne de titres depuis 1964⁴⁰⁰ et le certificat de localisation⁴⁰¹ (art. 1719 C.c.Q.).

273. La remise de ces documents fait partie de l'obligation de délivrance du vendeur. Si le vendeur les possède, le vendeur doit remettre copies de ces titres à l'acheteur. Normalement, le délai ultime pour les remettre est fixé au jour de la signature du contrat de vente⁴⁰². Cependant, le Code ne prévoit pas d'obligation de confectionner un certificat de localisation s'il n'en existe pas, mais le notaire devrait informer l'acheteur profane de l'utilité d'en posséder un⁴⁰³. Pour fournir un bon titre il est nécessaire d'avoir un certificat de localisation récent et conforme. Si le notaire chargé de vérifier les titres n'obtient pas ce certificat malgré sa demande, il pourra demander une décharge de responsabilité.

274. Trois sortes de documents permettent de décrire le droit de propriété : le certificat de localisation, le certificat de piquetage et le procès-verbal de bornage.

275. Le certificat de localisation est une opinion unilatérale émise par un arpenteur-géomètre sur la situation d'un bien fonds par rapport aux titres, au cadastre ainsi qu'aux lois et règlements pouvant l'affecter. Par exemple, l'arpenteur-géomètre se prononce sur les vues illégales ou les transgressions des règlements de zonage. Un certificat de localisation muni d'un plan mettant en doute la contenance d'une partie importante d'un terrain révèle vraisemblablement un vice de titre, car ce certificat devrait normalement corroborer la contenance décrite dans l'acte de vente⁴⁰⁴.

276. Pour faire un certificat de localisation, l'arpenteur-géomètre doit prendre des mesures sur les lieux, sans cependant procéder à des opérations de cadastrage. La confection d'un certificat de localisation diffère des opérations conduisant à un procès-verbal de bornage⁴⁰⁵.

277. Le bornage est une démarche visant à mettre un terme à l'incertitude qui pourrait exister sur la limite de deux terrains contigus (**art. 978** et **2996 C.c.Q.**, **art. 787** et suiv. **C.p.c.**). Le bornage peut résulter d'un accord à l'amiable ou d'une décision judiciaire à la suite du rapport d'un arpenteur-géomètre. Enfin, le certificat de piquetage a pour but de tracer une ligne ou de marquer une délimitation sans avoir le caractère officiel découlant du bornage et du cadastre.

278. Le rôle de l'arpenteur-géomètre chargé d'effectuer un certificat de localisation en vue d'une vente n'est pas d'indiquer dans son rapport la présence d'éléments qui pourraient permettre de déceler un problème d'érosion⁴⁰⁶.

C. Délivrance et transfert des risques

279. Tant que la délivrance du bien vendu n'a pas eu lieu, le débiteur de l'obligation de délivrance continue d'assumer les risques afférents. Le transfert des risques, rappelons-le, n'est plus lié au transfert de propriété comme c'était la règle sous l'ancien Code. Jadis, comme c'est encore le cas d'ailleurs, par le consentement des parties, l'acheteur devenait immédiatement propriétaire d'un bien individualisé. Il le devenait aussi, comme c'est encore le cas aujourd'hui, lorsque le bien non individualisé était individualisé et que l'acheteur était notifié de cette individualisation. Si le bien vendu venait à périr, la perte était supportée dès lors par l'acquéreur, à moins de pouvoir invoquer la faute de la personne responsable de cette perte : par exemple, le vendeur responsable de la destruction du bien vendu en raison d'une imprudence commise par lui ou son préposé et qui aurait causé un incendie destructeur.

280. Si le bien a déjà péri au moment de la vente, la vente est sans objet (art. 1693 C.c.Q.). Par exemple, dans le cas d'une vente pour taxes, si l'immeuble est incendié entre le moment où la ville annonce la vente pour taxes et le moment de la vente, l'acheteur ainsi lésé pourra demander la résolution de la vente en invoquant le défaut de délivrance (art. 1717 C.c.Q.) et exiger la restitution des prestations; la ville se doit de connaître ces incidents avant de procéder⁴⁰⁷.

281. Dans le Code actuel, le propriétaire d'un bien assume les risques liés à sa perte (**art. 950 C.c.Q.**). Toutefois, si un bien a été vendu mais n'a pas été délivré, le vendeur continue à les assumer (art. 1456 C.c.Q.). Selon les commentaires du ministre, ce changement « tient compte du fait que celui qui est en possession du bien est plus à même de prendre des mesures appropriées pour en assurer la protection »⁴⁰⁸. Notons que cette dissociation de la prise en charge des risques et du droit de propriété fait également partie des règles du crédit-bail (art. 1846 C.c.Q.) et de la vente à tempérament selon le **Code civil** (**art. 1745** et suiv. **C.c.Q.**). La **Loi sur la protection du consommateur** prévoit toutefois une règle différente, les risques étant assumés par le vendeur à tempérament tant que la propriété n'est pas transférée à l'acheteur (**art. 133** L.p.c.).

282. Ce changement concernant la prise en charge des risques ne règle les problèmes qu'en apparence, si l'on considère que la délivrance peut être un processus intellectuel plutôt que matériel. En effet, le vendeur peut dire à son acheteur : « Le bien que je vous ai vendu est à votre disposition, vous pouvez l'emporter immédiatement ». Son obligation de délivrance est accomplie. L'acheteur peut répondre : « Je le prendrai la semaine prochaine, le temps d'emménager dans mon nouvel immeuble... ».

283. Selon l'**article 1717 C.c.Q.**, l'obligation de délivrance est accomplie lorsque le vendeur met l'acheteur en possession du bien ou consent à ce qu'il en prenne possession tous obstacles en étant écartés, pourvu que le bien soit individualisé. C'est donc dire que si le bien vendu dont l'acheteur devait prendre possession ultérieurement à sa convenance est détruit entre-temps, il y aura eu délivrance et en conséquence, l'acheteur devra, comme par le passé, assumer la perte⁴⁰⁹, à moins que le vendeur n'encoure la responsabilité civile en raison de sa faute ou de celle de l'un des ses préposés. Ayant accepté de garder le bien après la délivrance, le vendeur assume dorénavant le rôle d'un gardien ou d'un dépositaire, selon les **articles 2280** et suivants **C.c.Q.**⁴¹⁰. C'est le cas de l'acheteur

d'une automobile, qui, informé de la disponibilité de sa nouvelle automobile, demande au vendeur de la garder jusqu'à ce qu'il soit en mesure d'en prendre possession. Malheureusement, le garage est détruit avec son contenu. Le vendeur pourra se libérer de son obligation si aucune faute n'est prouvée contre lui, notamment si la perte résulte de la force majeure ou de la faute d'un tiers, qui n'est pas un de ses préposés. Ce sera le cas de la foudre, d'un séisme, ou d'un ouragan. Dans le cas de force majeure, le vendeur est libéré de son obligation de délivrance et l'acheteur n'est plus tenu au paiement du prix ([art. 1693](#), 1694 C.c.Q.). Si le bien périt par la faute du vendeur ou d'un tiers, ces derniers devront indemniser l'acheteur.

284. Il sera possible cependant d'associer ou de dissocier conventionnellement la prise en charge des risques du transfert du droit de propriété. Il y a même des circonstances où il est préférable d'associer les risques au droit de propriété au lieu de les en dissocier, notamment lors des ventes immobilières.

285. La vente d'un immeuble occupé par des locataires plutôt que par le vendeur lui-même ne pose pas trop de problème : la délivrance aura lieu par la remise des titres et l'inscription de l'acte de vente au Bureau de la publicité des droits. Mais si l'immeuble vendu est un immeuble résidentiel que le vendeur continue à occuper lui-même pour un certain temps, diverses questions peuvent se poser. Le vendeur peut accepter d'occuper l'immeuble comme locataire pendant cette période. L'acheteur devient donc locataire et le vendeur, locataire. Les relations des parties sont dorénavant régies par les règles du louage. Le vendeur devenu locataire peut contracter une police d'assurance-responsabilité prévue pour les locataires. Cependant, cette assurance de locataire le protège des conséquences d'un dommage résultant d'une faute en tant que locataire, mais non d'un dommage résultant d'une force majeure ou de celui dont le locataire n'est pas responsable.

286. Si le vendeur occupe l'immeuble pour une certaine période, sans convention particulière, on pourrait dire que la délivrance n'a pas eu lieu et en conséquence, que l'obligation d'assumer les risques n'a pas été transférée, situation qui en assurance, cause problème. On peut en effet se demander où situer l'intérêt assurable. Si l'on n'y prend garde, seul le propriétaire a un intérêt assurable dans un bien. Or, le vendeur n'est plus propriétaire mais assume encore les risques tandis que le nouveau propriétaire a cet intérêt sans avoir à supporter les risques. De plus, qui assume les conséquences d'un dommage résultant d'une ruine de l'immeuble? De toute façon, ce risque n'est pas couvert par une police d'assurance de locataire.

287. Selon l'[article 1693 C.c.Q.](#), les parties sont libérées de l'obligation d'accomplir leurs prestations respectives s'il y a impossibilité d'exécuter l'obligation. Même si le vendeur est libéré de l'obligation de délivrance en cas de destruction de l'immeuble, l'assureur n'indemniserait que la valeur du bâtiment établie selon les critères des assureurs et fera abstraction de la valeur du terrain. En certaines circonstances, l'indemnité versée pourra alors être très éloignée du prix de vente. Si le vendeur avait besoin de cet argent pour payer une nouvelle maison ailleurs, il y aura encore problème.

288. Différentes solutions peuvent être envisagées :

(1) Adapter la rédaction des polices d'assurances pour pouvoir les appliquer dans le contexte des nouvelles règles de la vente et du transfert des risques à l'occasion de la délivrance. Il s'agit de déterminer l'intérêt assurable.

(2) Les parties peuvent éviter contractuellement l'application de l'[article 1456 C.c.Q.](#) et référer aux règles en vigueur sous l'ancien Code, dont les solutions en matière d'assurance sont connues. Puisque la règle de l'[article 1456 C.c.Q.](#) est supplétive, les parties ont la liberté de faire les conventions qu'elles souhaitent. Elles éviteraient ainsi les problèmes reliés aux conséquences de la résolution de la vente, à l'obligation de restitution des prestations et à l'obligation de reconstruire pour obtenir une compensation selon la valeur à neuf de l'immeuble. Une clause adéquate pourrait être la suivante :
« Les parties conviennent que nonobstant la date de délivrance, l'acheteur assume les risques de perte à

compter de la date des présentes. »

(3) Enfin, si des modifications sont apportées au [Code civil du Québec](#), il y aurait lieu de limiter le champ d'application de l'[article 1456 C.c.Q.](#) de façon à le restreindre aux ventes mobilières⁴¹¹.

III. L'OBJET DE LA DÉLIVRANCE

A. Biens meubles

289. Dans le cas de biens meubles, on peut distinguer entre un bien individualisé et un bien déterminé quant à son espèce seulement.

1) Bien individualisé

290. Si le bien vendu est un bien individualisé, le vendeur doit délivrer le bien promis ou un bien ayant les caractéristiques prévues. Le cocontractant peut refuser la délivrance de tout autre bien, même de valeur supérieure (art. 1561 C.c.Q.)⁴¹².

291. Si le bien vendu doit être fabriqué selon des spécifications fournies par l'acheteur, ces spécifications doivent être exactes, surtout si ce bien doit être utilisé en conjonction avec d'autres, comme par exemple les pièces composantes d'une machine. Sinon, l'acheteur devra assumer les conséquences d'un défaut ou d'une caractéristique empêchant l'utilisation du bien aux fins auxquelles il était destiné, si cette défectuosité résulte de l'imprécision des spécifications fournies⁴¹³.

292. Le bien vendu doit être livré dans l'état où il se trouvait lors de la vente, (art. 1718 C.c.Q.) avec ses accessoires⁴¹⁴. En prévision de cette délivrance, le vendeur doit prendre les précautions pour conserver le bien dans cet état et prévenir les détériorations du bien⁴¹⁵. D'ailleurs, l'[article 1562 C.c.Q.](#) prévoit également que la remise d'un bien individualisé dans l'état où il est au moment du paiement libère le débiteur de son obligation, pourvu que les détériorations ne résultent pas de son fait ou de sa faute et ne soient pas survenues après qu'il ait été en demeure de délivrer le bien. Si le vendeur a modifié ou détérioré le bien vendu entre le moment de la vente et celui de la délivrance, l'acheteur pourrait demander la remise en état du bien tel qu'il était moment de la vente ou demander la résolution de la vente⁴¹⁶.

293. L'obligation de délivrance du bien vendu comprend celle des accessoires (art. 1718 C.c.Q.), à moins que le vendeur n'ait avisé l'acheteur du contraire. Ces accessoires peuvent découler de la nature même du bien vendu ou être prévus comme tels au contrat⁴¹⁷. Si, un maison est vendue avec comme accessoire un garage pouvant servir à abriter des véhicules, l'obligation de délivrance n'est pas accomplie si le prétendu garage n'est en fait qu'une remise dont le plancher, rénové de façon sommaire, ne peut supporter le poids d'une automobile⁴¹⁸.

294. Les modalités de la délivrance et les obligations découlant de la garantie sont distincte. L'acheteur et le vendeur peuvent convenir qu'avant de délivrer un bien, certaines réparations devront être faites. La délivrance du bien amélioré ou réparé est de l'essence même de l'obligation de délivrance, même si par ailleurs, l'acheteur a renoncé à la garantie légale des vices cachés⁴¹⁹.

295. La délivrance d'un véhicule automobile devrait comprendre la remise des documents exigés par la loi et par l'autorité administrative pour les fins de l'immatriculation, des pneus et de la roue de secours⁴²⁰. Également, si l'aspirateur central d'une maison ne fonctionne pas, le vendeur pourrait se voir réclamer le prix de la réparation s'il n'a pas informé son acheteur de cette défectuosité⁴²¹. Le vendeur d'un système informatique est obligé de le délivrer avec les accessoires destinés à son utilisation en réseau. Lorsqu'il s'engage à l'installer, la configuration du logiciel nécessaire à son utilisation doit être incluse⁴²².

296. La vente des droits résultant d'une police d'assurance émise par une société mutuelle comprend les actions émises à la suite de la démutualisation de cette société et de sa transformation en compagnie d'assurance⁴²³.

297. La délivrance des accessoires peut inclure également les informations relatives à l'usage, à la sécurité, à l'entretien et à la conservation du bien. L'obligation d'information peut également comprendre l'obligation de conseil⁴²⁴, quant à l'usage projeté. Toutefois, selon les circonstances, le vendeur et l'acheteur sont assujettis à une obligation d'information quant à l'usage projeté et l'aptitude du produit vendu à y satisfaire⁴²⁵.

298. Cette obligation est modulée selon les connaissances réelles ou présumées de l'acheteur, selon qu'il soit un utilisateur professionnel ou profane, ou selon la nature du bien. Certaines informations sont de connaissance générale, même par les profanes. L'obligation d'information découle non seulement des principes énoncés à l'[article 1718 C.c.Q.](#), mais aussi de la règle de l'[article 1434 C.c.Q.](#) selon laquelle un contrat s'étend à tout ce qui y est exprimé, mais aussi à tout ce qui en découle, selon l'équité, l'usage ou la loi. Le défaut de donner les informations voulues peut priver dans certaines circonstances le vendeur professionnel de la défense qu'il pourrait présenter selon l'[article 1729 C.c.Q.](#), en cas de détérioration prématurée du bien à la suite d'un mauvais usage ou d'un mauvais entretien. Si, par ailleurs, le bien est détérioré par force majeure après la vente, normalement, le vendeur serait libéré en le livrant dans l'état où il se trouvait au moment de celle-ci. Les risques résultant d'une force majeure sont normalement assumés par le propriétaire du bien qui, à la suite de la vente, est l'acheteur ([art. 950 C.c.Q.](#)); la vente d'un bien individualisé a transféré la propriété par l'effet du consentement (art. 1453 C.c.Q.).

299. Toutefois, lors d'un contrat de vente, par exception à la règle générale de *res perit domino*, tant que la délivrance du bien n'a pas eu lieu, le vendeur, débiteur de l'obligation de délivrance, continue d'assumer les risques afférents (art. 1456 C.c.Q.). Il pourra donc être tenu d'exécuter son obligation même si la perte du bien ne résulte pas de sa négligence ou de sa faute⁴²⁶. Cependant, si le bien vendu demeure en possession du vendeur en vertu d'un autre contrat, par exemple un dépôt (art. 2280 C.c.Q.), l'[article 1456 C.c.Q.](#) ne s'applique plus. Imaginons qu'un acheteur d'animaux demande ensuite au vendeur de les garder en pension et en incubation. Malgré l'absence de livraison matérielle, il y a eu délivrance, car le vendeur ne détient plus les autruches en qualité de propriétaire; la propriété a été transférée et à la demande de l'acheteur même, il les détient dorénavant comme prestataire de services et dépositaire des animaux vendus⁴²⁷. C'est également le cas du garagiste, vendeur d'une automobile, qui accepte de garder le véhicule vendu jusqu'au moment où l'acheteur puisse en prendre possession, ou du vendeur qui garde les meubles en entrepôt jusqu'au moment où l'acheteur emménagera dans sa nouvelle maison.

2) Bien déterminé quant à son espèce

300. Si le bien vendu est déterminé quant à son espèce seulement, il faut tenir compte de la convention des parties. Voici quelques situations fréquentes :

(1) Si le contrat ne renferme que l'indication du genre et de la quantité (ex. : 10 barils de pommes), le vendeur doit livrer un bien de qualité marchande, en considérant les attentes du créancier qui, en l'occurrence, est l'acheteur (art. 1563 C.c.Q.). Sans être tenu de fournir la meilleure qualité, il ne peut fournir la plus mauvaise.

(2) Si le contrat mentionne outre l'espèce, une qualité particulière du bien ou encore un lieu de provenance, le vendeur doit choisir dans cette espèce délimitée un objet également de qualité marchande. Par exemple, si l'acheteur a acheté 10 barils de pommes MacIntosh, le vendeur peut lui livrer des pommes MacIntosh provenant de tout verger; mais si l'acheteur a spécifié que ces pommes devaient provenir des vergers de la Trappe d'Oka, le vendeur doit respecter les termes du contrat⁴²⁸, conformément aux [articles 1561](#) et [1563 C.c.Q.](#) Il en sera ainsi d'une vente de bois devant être d'une qualité ou d'une essence particulière⁴²⁹. Ces spécifications peuvent être très importantes pour l'acheteur. Imaginons-nous un entrepreneur en construction, qui pour suivre les plans et devis, doit se procurer tels matériaux, dotés de telles caractéristiques. S'il ne peut utiliser les matériaux prévus, il ne pourra satisfaire les normes prévues par son client.

B. Biens immeubles

301. Dans le cas d'un immeuble, le vendeur doit le livrer avec tous ses accessoires, y compris notamment les immeubles par attache ou réunion⁴³⁰, à plus forte raison si la convention le prévoit. Si la vente d'une maison inclut, comme accessoires, les luminaires, rideaux, appareils électroménagers et bancs de jardin, le vendeur doit laisser ces biens sur place⁴³¹.

302. L'expression « immeuble par destination » n'apparaît plus dans le Code actuel, mais le principe demeure (**art. 901 à 903 C.c.Q.**). On parle maintenant d'immeubles par attache ou réunion. Il s'agit de meubles qui sont à demeure, matériellement attachés ou réunis à l'immeuble, sans perdre leur individualité et sans y être incorporés. Ils sont immeubles tant qu'ils y restent⁴³². Quoi qu'il en soit, l'interprétation de l'ensemble du contrat et de l'offre d'achat permettra de déterminer l'intention des parties à cet égard.

303. L'immeuble qui doit être délivré doit avoir les caractéristiques accessoires promises. Ainsi, l'obligation de délivrance n'est pas complète si l'immeuble a été décrit comme étant desservi par l'égout municipal alors qu'en réalité, les eaux usées se déversaient dans un puisard ou une fosse septique⁴³³. Dans le domaine immobilier, le défaut de l'immeuble d'être conforme aux caractéristiques représentées ou demandées lors des pourparlers peut constituer un défaut de délivrance. Ainsi, si la maison vendue n'est pas dotée d'une fosse septique conforme⁴³⁴ ou si le terrain n'est pas situé à proximité des services d'électricité⁴³⁵, l'acheteur pourra invoquer que la délivrance du bien n'est pas conforme aux termes du contrat. L'acheteur a néanmoins un recours, si le système d'égoût et de fosse septique est devenu non conforme, parce que le propriétaire-vendeur a agrandi son établissement d'hébergement sans modifier en conséquence, ses installations⁴³⁶.

304. Les droits et les servitudes se rattachant à l'immeuble vendu sont des accessoires inclus dans l'objet de la délivrance, car il s'agit d'un accessoire pour l'utilisation de l'immeuble. Ainsi en est-il de la servitude de passage (**art. 999 C.c.Q.**) ou celle permettant de s'approvisionner à un puits voisin⁴³⁷.

305. Les baux conclus peuvent être des accessoires, notamment si l'immeuble est un immeuble à revenu vendu en considération des baux existants, de leur durée et des revenus qu'ils sont susceptibles de générer.

IV. L'INEXÉCUTION DE L'OBLIGATION DE DÉLIVRANCE ET SES SANCTIONS

306. L'obligation de délivrance peut être inexécutée totalement ou partiellement.

A. Inexécution totale

307. L'inexécution totale de l'obligation de délivrance, c'est-à-dire l'absence totale de livraison, permet à l'acheteur d'intenter un recours en exécution forcée de l'obligation ou l'action en résolution de la vente.

1) Exécution forcée de l'obligation (art. 1601 à 1603 C.c.Q.)

308. Si le bien vendu est un bien individualisé, l'acheteur en est devenu propriétaire par l'échange du consentement des parties (art. 1453 C.c.Q.); il peut donc le revendiquer sous réserve, à l'égard des tiers, des règles de publicité des droits immobiliers (art. 1455 C.c.Q.). S'il y a eu double vente et que deux acquéreurs font l'acquisition du même immeuble d'un même auteur, ce sera le premier qui aura publié son titre sur l'immeuble qui détiendra un droit réel (art. 2946 C.c.Q.).

309. En matière mobilière, le problème de la double vente se règle par l'**article 1454 C.c.Q.** si le bien a déjà été remis à un autre acquéreur de bonne foi : l'acheteur ne pourra pas en obtenir la possession. En matière mobilière, la possession vaut titre et l'acquéreur de bonne foi qui a été mis en possession le premier deviendra titulaire du droit réel sur ce bien, quoique son titre soit postérieur.

310. S'il s'agit d'un bien déterminé quant à son espèce seulement, l'acheteur peut demander l'exécution forcée par

un recours en délivrance dans lequel il demandera que le vendeur soit condamné à lui délivrer les biens vendus et qu'à défaut par le défendeur de se conformer à son obligation, l'acheteur soit autorisé à les acheter auprès d'un tiers, le vendeur étant tenu d'assumer l'excédent de prix, le cas échéant.

2) Résolution de la vente (art. 1736, 1590, 1604, 1606 C.c.Q.)

311. L'acheteur d'un bien meuble peut, si le vendeur ne le délivre pas, considérer la vente comme résolue si le vendeur est en demeure de plein droit d'exécuter son obligation ou s'il ne l'exécute pas dans le délai fixé par la mise en demeure (art. 1736 C.c.Q.). Il s'agit de l'application particulière de la règle générale énoncée par l'**article 1605 C.c.Q.**⁴³⁸. En de telles circonstances, le créancier d'une obligation, en l'occurrence l'acheteur, a droit de demander la résolution de l'obligation sans poursuite judiciaire, si le débiteur qui est en demeure de plein droit selon l'**article 1597 C.c.Q.** ou par une demande extrajudiciaire, ne s'exécute pas.

312. L'**article 1736 C.c.Q.** expose comment, dans le contexte d'une vente, ce principe s'applique à l'acheteur : le vendeur doit être en demeure d'exécuter son obligation de délivrance, que ce soit par l'effet de la loi, selon l'**article 1597 C.c.Q.**, par les termes du contrat ou encore par une mise en demeure formelle⁴³⁹ (art. 1594 C.c.Q.). L'acheteur pourra, le cas échéant, réclamer la restitution des prestations⁴⁴⁰, notamment le prix déboursé (art. **1699** et suiv. **C.c.Q.**), le tout sans préjudice à son droit de réclamer des dommages-intérêts (art. **1458, 1590, 1607 C.c.Q.**).

313. L'**article 1736 C.c.Q.** est pour l'acheteur ce que l'**article 1740 C.c.Q.** est pour le vendeur qui, à défaut de paiement et d'enlèvement par l'acheteur du bien vendu, peut lui aussi considérer la vente comme résolue, tel que nous le verrons dans le chapitre traitant des obligations de l'acheteur.

B. Exécution incomplète ou déficiente

314. L'exécution partielle consiste en la délivrance d'une partie seulement du bien vendu ou de la quantité achetée ou encore dans la remise d'un bien endommagé ou de qualité inférieure. Les **articles 1720** et **1737 C.c.Q.** sont une application particulière de la règle générale énoncée à l'**article 1604 C.c.Q.**⁴⁴¹. Dès qu'il y a un manque de contenance, par rapport aux termes du contrat, l'acheteur peut réclamer ce qui manque, indépendamment de la bonne ou de la mauvaise foi du vendeur⁴⁴². Un tribunal peut même accueillir le recours de l'acheteur qui prouve que les quantités indiquées dans le contrat diffèrent de celles qui sont indiquées dans la promesse de vente, même si les quantités indiquées dans le contrat sont conformes à la réalité⁴⁴³. Dans le cas où on indique la contenance d'un terrain en termes de superficie, normalement la superficie doit être une superficie utilisable et non pas une superficie dont une partie résulte du remplissage illégal d'un cours d'eau. Dans ce cas, selon la gravité du déficit, l'acheteur pourra demander la résolution du contrat ou une diminution de prix⁴⁴⁴. Tout dépend des circonstances dans lesquelles les contrats ont été conclus. Si l'erreur est due à différents intervenants, par exemple le vendeur et l'arpenteur qui a fait le certificat de localisation, il peut y avoir une responsabilité *in solidum*.

1) Achat avec ou sans considération de la contenance⁴⁴⁵

315. Le vendeur doit délivrer la quantité ou la contenance stipulée au contrat (art. 1720 C.c.Q.). S'il ne livre pas intégralement la quantité ou la contenance décrite au contrat, il faut déterminer si l'acheteur a entendu acquérir un ensemble, sans égard à la contenance ou à la quantité.

316. L'acheteur est censé avoir voulu acquérir la quantité spécifiée au contrat et si la chose lui est possible, le vendeur doit compléter sa délivrance. Il incombe au vendeur qui ne livre pas la quantité indiquée au contrat de prouver l'hypothèse prévue à l'**article 1720 C.c.Q.**, selon laquelle les parties n'auraient pas contracté en considération de la contenance⁴⁴⁶, ce qui est un fardeau de preuve très lourd, si le déficit de contenance est important et cause un problème sérieux⁴⁴⁷. Il n'y a pas achat sans égard à la contenance lorsque la superficie est précisée dans tous les documents relatifs à la vente⁴⁴⁸.

317. Dans le cas de ventes immobilières, l'acheteur a acquis en considération de la superficie ou sans considération de la superficie⁴⁴⁹. En ce dernier cas, l'acheteur ne peut se plaindre (art. 1720 C.c.Q.). Contrairement aux anciens articles 1501 et suivants C.c.B.C. qui établissaient une règle applicable seulement aux ventes immobilières, l'[article 1720 C.c.Q.](#) et l'[article 1737 C.c.Q.](#) qui le sanctionne, s'appliquent à la fois aux ventes mobilières et aux ventes immobilières.

318. Quand l'acheteur a acheté une quantité déterminée, le recours possible est en fonction de la nature et de l'étendue du préjudice résultant d'une délivrance incomplète. Si le vendeur ne peut fournir la quantité prévue, que la contenance est une considération ou si le prix a été fixé en fonction de la contenance, le vendeur devra consentir à une diminution de prix, proportionnelle à la quantité de biens livrés, quitte à payer des dommages-intérêts. Si la délivrance partielle cause à l'acheteur un préjudice sérieux, ce dernier pourra demander la résolution de la vente.

319. L'importance qu'ont accordée les parties à la contenance ou la quantité se détermine en tenant compte de l'ensemble des circonstances appropriées : la nature de l'offre, la teneur des discussions, etc. La question est laissée à l'appréciation du tribunal⁴⁵⁰ qui pourra examiner les pourparlers et les représentations qui ont entouré la conclusion du contrat. L'acquéreur d'un immeuble peut l'avoir acheté sans considérer la superficie, mais plutôt en fonction de l'emplacement, par exemple un chalet sur le bord du lac Saint-Joseph ou une propriété située au 3012 de la rue de la Retraite. Si l'acte de vente décrit les numéros cadastraux avec mention des tenants et des aboutissants, il y a présomption que les parties n'ont pas contracté en considération de la contenance et l'alternative de l'[article 1720 C.c.Q.](#) selon laquelle les parties n'ont pas contracté en considération de la contenance peut s'appliquer⁴⁵¹. Il y a vente d'un bien déterminé sans égard à la contenance lorsque le terrain est vendu et désigné sous son numéro cadastral⁴⁵².

320. On peut penser que la vente d'un emplacement situé en un endroit déterminé, mesurant 40 000 pieds carrés plus ou moins mesure anglaise, avec mention des tenants et aboutissants pour un prix de 80 000\$ n'a pas été faite en considération de la contenance. Le terrain est alors vendu comme un emplacement pour un prix global stipulé et non à un prix à tant la mesure. Les mots « plus ou moins » n'ont pas pour but de préciser les dimensions autant que possible⁴⁵³, mais signifient plutôt que le terrain n'a pas été mesuré avec précision. Cette expression peut servir de défense en cas d'insuffisance mineure, mais pas en cas d'une insuffisance majeure, signifiant que l'acheteur a été trompé, par exemple en croyant acquérir un terrain de 48 hectares qui en réalité n'en compte que 30⁴⁵⁴.

321. Parfois, les parties considèrent prioritairement la description des limites d'un terrain plutôt que sa contenance⁴⁵⁵. La manifestation de la volonté des parties qui ont posé des marques ou des bornes aux limites du terrain peut avoir préséance sur la description des dimensions contenue dans le contrat⁴⁵⁶. Les parties qui n'ont pas retranscrit dans l'acte de vente lui-même la superficie mentionnée dans l'offre d'achat, peuvent avoir démontré le peu d'importance qu'elles accordaient à ces données⁴⁵⁷.

322. L'acheteur qui invoque un déficit de contenance et le vendeur qui le conteste doivent produire les titres de propriété appropriés, savoir les siens et ceux des tiers. Il faut aussi indiquer les risques d'éviction encourus ou les dommages subis. Ceci permettra au tribunal de se prononcer sur la gravité du préjudice subi et le remède à autoriser : résolution du contrat, réduction de la prestation et, le cas échéant, octroi de dommages-intérêts⁴⁵⁸. Pour être tenu à des dommages-intérêts, l'acheteur doit avoir exposé au vendeur la nature et l'envergure de ses projets et face à ces représentations de l'acheteur, le vendeur doit avoir eu un comportement répréhensible.

323. Un problème de délivrance ou de contenance peut se présenter lors de l'achat d'un appartement situé dans un immeuble détenu en copropriété et qui n'aurait pas exactement la superficie prévue. Le fait que la superficie sur l'offre préliminaire d'achat soit indiquée comme approximative n'exonère pas le vendeur de son obligation de délivrer la contenance mentionnée au contrat⁴⁵⁹. On pourrait penser que l'acheteur d'un tel appartement achète un

emplacement déterminé. Toutefois, la situation peut être différente si le prix en est fixé en fonction de sa superficie, c'est-à-dire à tant le mètre carré, superficie qui a été faussement représentée par le vendeur lors des pourparlers. La difficulté peut résulter des méthodes appliquées pour calculer les superficies dans un édifice : inclut-on dans le calcul de la superficie l'épaisseur des murs intérieurs ou extérieurs, les balcons, l'emplacement des colonnes et de la structure, des conduits de plomberie et de ventilation? Ceci peut donner un résultat différent. Il est donc important que les parties s'entendent sur la méthode de calcul.

324. Si une unité de logement en copropriété divise est vendue, il peut y avoir dol, justifiant la réduction du prix de vente si la superficie mentionnée dans la publicité, au cours des négociations et dans la promesse de vente, inclut faussement celle des parties communes⁴⁶⁰. La *Loi sur la protection du consommateur* s'applique à la location, à la vente et à la construction d'un immeuble à un consommateur (art. 6.1 L.p.c.). Un vendeur ne peut faussement représenter la dimension d'un bien (art. 221 (b) L.p.c.), ni passer sous silence un fait important (art. 228 L.p.c.)⁴⁶¹. Il ne peut non plus en exagérer le contenu.

325. Dans le domaine mobilier, il peut s'agir d'un ensemble censé contenir une quantité de matériaux à tant l'unité. Si la délivrance incomplète empêche de réaliser le projet qui nécessitait telle quantité et qu'il est impossible de palier au déficit, l'acheteur aura le droit d'obtenir la résolution de la vente avec des dommages-intérêts si le défaut du vendeur a occasionné des retards et des frais additionnels.

2) Résolution ou diminution proportionnelle de l'obligation de l'acheteur

326. L'acheteur qui a acheté en considération de la contenance, peut envisager une action en réduction de prix⁴⁶² ou en résolution de la vente (art. 1737 C.c.Q.). Puisque l'article 1737 C.c.Q. mentionne que l'acheteur « peut obtenir », ceci implique qu'il doit présenter une demande en justice ou s'entendre avec son vendeur. La résolution ou la diminution de prix s'obtient donc à la suite d'une demande où un tribunal évalue les circonstances du contrat, le caractère sérieux du préjudice et la sanction qui se justifie. L'acheteur devra donc démontrer que la différence de contenance lui cause un préjudice sérieux, que le vendeur est incapable ou refuse de lui livrer la quantité manquante⁴⁶³ et que l'avoir su, il n'aurait pas acheté⁴⁶⁴. En l'absence de préjudice sérieux ou en cas de différence minime, l'acheteur ne sera pas admis à demander la résolution de la vente⁴⁶⁵, ni même parfois à réclamer de remboursement. C'est la règle de l'article 1604 C.c.Q. qui précise que l'octroi d'une réduction de la prestation s'apprécie en tenant compte « de toutes les circonstances appropriées ».

327. Si le vendeur est en mesure de livrer la quantité manquante, il doit le faire (art. 1737 C.c.Q.)⁴⁶⁶. L'obligation du vendeur de délivrer la quantité convenue et, à défaut de pouvoir le faire, de subir un recours en résolution de la vente, est indépendante de sa bonne ou de sa mauvaise foi⁴⁶⁷.

328. L'acheteur qui a reçu une quantité ou une contenance supérieure à celle que le contrat prévoyait, est tenu de payer cet excédent ou de le restituer⁴⁶⁸. Il s'agit de l'application du principe de la réception de l'indu et de la restitution de la prestation (art. 1737, 1604, 1699 et suiv. C.c.Q.).

329. Le délai pour réclamer la réduction du prix est de trois ans, car il s'agit d'un recours personnel (art. 2925 C.c.Q.). L'action pour revendiquer une parcelle de terrain qui fait l'objet d'un empiètement se prescrit par 10 ans ou le délai pour intenter l'action en résolution de la vente d'un immeuble serait de 10 ans (art. 2923 C.c.Q.). Une action en dommages-intérêts contre le notaire et l'arpenteur-géomètre pour responsabilité professionnelle est également possible dans certains cas⁴⁶⁹, mais se prescrit par trois ans à compter de la découverte de l'erreur.

§2. La garantie du droit de propriété (art. 1723 à 1725 C.c.Q.)⁴⁷⁰

I. LES FONDEMENTS DE LA GARANTIE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

330. Puisque, par le contrat de vente, le vendeur a transféré à l'acheteur son droit de propriété dans le bien

moyennant le paiement du prix, il doit garantir l'intégralité de la jouissance de ce droit de propriété en s'abstenant de troubler lui-même l'acheteur, que ce soit en fait ou en droit (art. 1732 C.c.Q.). Il doit également lui garantir l'absence de troubles de droit émanant des tiers. À moins que le trouble ne cesse, que ce soit par l'intervention du vendeur ou autrement, l'acquéreur qui subit une atteinte à son droit de propriété pourra demander la résolution de la vente, la diminution de son obligation de payer le prix et réclamer, le cas échéant, des dommages-intérêts au vendeur.

331. Le vendeur tenu à la garantie du droit de propriété ne doit pas, directement ou indirectement, lui-même ou par ses agents, troubler la jouissance du bien acquis par l'acheteur. Ainsi, une ville qui a vendu un terrain à une entreprise pour y ériger une usine pourra être poursuivie en résolution de vente si des contestations orchestrées par des membres du comité exécutif de la ville s'élèvent quant à l'opportunité de cette construction⁴⁷¹. Une municipalité qui vend à des tiers, l'emprise d'un chemin qu'elle a fermé, plutôt que de le laisser à des propriétaires limitrophes, qui n'ont pas renoncé à leurs droits, peut subir des recours de la part des ayants droit⁴⁷².

332. La garantie du droit de propriété oblige non seulement le vendeur à permettre une possession utile et paisible du bien vendu, mais aussi à fournir un titre clair au moment de la vente⁴⁷³, libre de tous droits, à l'exception de ceux qu'il a déclarés⁴⁷⁴. Le notaire instrumentant à l'acte de vente participe à cette obligation de dénonciation du vendeur et peut être tenu personnellement et professionnellement responsable s'il omet de dénoncer ces troubles à l'acheteur⁴⁷⁵; il ne peut se réfugier derrière le silence du vendeur. Envers le client-acheteur, il s'agit d'une responsabilité *in solidum*⁴⁷⁶. Inversement, le vendeur ne peut non plus se réfugier derrière le silence du notaire⁴⁷⁷. Contrairement à la règle énoncée dans l'ancien Code, l'acheteur n'a plus à attendre d'être menacé d'éviction pour agir contre son vendeur; dès qu'il constate le vice affectant le titre qu'il a acquis, il doit dénoncer le trouble à son vendeur. Il peut, le cas échéant, lui demander d'y remédier et de prendre, si nécessaire, les recours qui pourraient s'imposer (art. 1738 C.c.Q.).

333. Pour invoquer la garantie du droit de propriété, la vente doit avoir été conclue valablement. Si le contrat est nul de nullité absolue, les parties impliquées ne peuvent invoquer la garantie, car le contrat n'a pas fait naître d'obligation de part et d'autre. Les recours seront fondés sur la nullité du contrat et la restitution des prestations qui en résulte avec, le cas échéant, le paiement de dommages-intérêts. La vente d'un terrain assujetti à la [Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles](#)⁴⁷⁸ est frappée de nullité absolue si, par exemple, elle ne respecte pas les formalités et les conditions de la loi. Il en est ainsi pour tout bien dont le commerce est interdit, par exemple, un détecteur de radar utilisé par la police pour contrôler les excès de vitesse.

II. LES ATTEINTES AU DROIT DE PROPRIÉTÉ

334. L'acheteur peut se prévaloir de la garantie du droit de propriété dès qu'il y a menace d'une atteinte à son droit de propriété, actuelle ou appréhendée. L'atteinte au droit de propriété est totale ou partielle. L'atteinte totale peut résulter de la revendication par un tiers du droit de propriété transféré si, par exemple, le vendeur a vendu le bien d'autrui, en l'occurrence, un terrain dont le propriétaire est l'État⁴⁷⁹. L'atteinte au droit de propriété peut aussi résulter d'un droit non déclaré, d'une hypothèque que l'acheteur n'a pas assumée et que le vendeur n'a pas radiée, ou encore d'une servitude non déclarée, non apparente qui entrave la jouissance du bien acquis (art. 1723 C.c.Q.). La présomption de connaissance d'une hypothèque, découlant de son inscription au registre foncier ou au RDPRM, empêche l'acheteur qui n'a pas vérifié adéquatement les registres, d'invoquer sa bonne foi à l'égard du titulaire du droit, mais ne lui fait pas perdre son droit d'exercer contre le vendeur ou ses auteurs, ses recours pour faire valoir la garantie du droit de propriété⁴⁸⁰.

335. L'acheteur pourra éventuellement poursuivre toutes les personnes responsables du trouble vécu pour être indemnisé : le vendeur, le vendeur antérieur, le notaire et l'arpenteur-géomètre⁴⁸¹ qui auraient dû révéler l'origine du trouble mais ne l'ont pas fait. L'acheteur troublé dans la jouissance de son droit de propriété peut avoir le droit

de recevoir une indemnité des différents intervenants qui ont commis une faute : le vendeur a vendu de bonne foi ou non un bien affecté d'un vice du droit de propriété, alors que le notaire a commis une faute en omettant de révéler une servitude ou une hypothèque à l'acheteur. Il s'agit d'une responsabilité *in solidum*, une solidarité imparfaite, dite solidarité passive (art. 1526 C.c.Q.). Cette responsabilité *in solidum* a les effets principaux de la solidarité sauf que les mises en demeure adressées à l'un des débiteurs *in solidum* ne vaudra pas à l'égard des autres et l'interruption de prescription à l'égard de l'un ne vaudra pas à l'égard des autres. Le juge pourra dans son jugement, déterminer la responsabilité respective de chacun des intervenants. Si l'un des intervenants paie la dette au complet, il pourra exercer un recours récursoire contre les autres personnes. En effet, la solidarité ne se présume pas à moins d'être stipulée; elle est néanmoins présumée entre débiteurs qui ont contracté pour les fins de l'exploitation d'une entreprise (art. 1525 C.c.Q.).

336. Poursuivre par une seule action en invoquant la responsabilité *in solidum* de différents intervenants a l'avantage d'éviter une multiplicité d'actions et de procédures. Malgré une certaine controverse doctrinale⁴⁸², c'est maintenant une façon usuelle de procéder, l'autre façon étant l'action en garantie directe contre le vendeur, qui appellera en garantie ceux dont il considère nécessaire l'intervention pour régler le litige.

337. L'acheteur peut aussi exercer un recours au moyen d'une action en garantie principale ou incidente (**art. 168 (5), 216 C.p.c.**), selon des modalités que nous verrons ultérieurement. Par l'action en garantie principale, l'acheteur poursuit son vendeur directement pour le forcer à honorer sa garantie. Par ailleurs, s'il est poursuivi par un tiers, l'acheteur pourra appeler son vendeur en garantie pour le forcer à intervenir dans l'action. Ce sera l'appel en garantie ou l'action en garantie incidente. Le vendeur exercera l'appel en garantie s'il considère que d'autres personnes doivent répondre des troubles soufferts par l'acheteur qui n'a pas jugé à propos d'exercer un recours *in solidum* ou n'avait pas connaissance des faits qui le lui auraient permis.

A. Contestation ou revendication du droit de propriété transféré par des tiers

338. Il y a atteinte au droit de propriété quand un tiers conteste la validité du droit de propriété de l'acheteur dans la chose vendue. C'est ce qui peut arriver à la suite de la vente du bien d'autrui. L'acheteur doit alors dénoncer par écrit à son vendeur le droit ou la prétention du tiers en lui en précisant la nature (art. 1738 C.c.Q.).

339. L'atteinte au droit de propriété est consommée quand, en vertu d'un jugement final obtenu par un tiers, l'acheteur doit abandonner le bien ou évite cet abandon en indemnisant le tiers à ses frais. Ce sera aussi le cas de l'acheteur qui subirait les conséquences de l'existence d'une servitude⁴⁸³ ou qui, en raison d'un vice de titre, serait évincé d'une partie du terrain⁴⁸⁴. Mais malheur à l'acheteur qui acquitterait une dette hypothécaire que son vendeur ne devait pas ou qu'il a déjà acquittée, le seul oubli ayant été de faire radier l'hypothèque! De là la nécessité de faire parvenir au vendeur l'avis prévu par l'**article 1738 C.c.Q.** pour l'informer de la situation et le cas échéant, de l'appeler en garantie.

340. L'acheteur peut se prévaloir de la garantie du droit de propriété même si aucun jugement lui ordonnant de délaisser l'immeuble n'a été prononcé⁴⁸⁵. Il peut le faire après avoir délaissé ou admis une charge ou un droit, pourvu que le droit en raison duquel l'admission ou le délaissement a été fait soit antérieur à la vente. L'acheteur devra néanmoins avoir avisé son vendeur, comme l'exige l'**article 1738 C.c.Q.**, car le recours qu'il pourrait exercer contre lui sera rejeté si le vendeur prouve qu'il aurait pu réfuter les prétentions du tiers. Il faut donc aviser le vendeur et, le cas échéant, le mettre en demeure par une demande extrajudiciaire, ou bien encore, vérifier si dans les faits, le vendeur ne s'est pas mis en demeure de plein droit (art. 1597 C.c.Q.) en déclarant son incapacité ou son refus d'intervenir. Le fardeau de prouver que le vendeur est en demeure de plein droit incombe à l'acheteur.

341. Outre les recours en garantie, l'acheteur qui constate une atteinte à son droit de propriété peut différer le paiement du prix jusqu'à ce que le vendeur fasse cesser le trouble. C'est l'exception d'inexécution (art. 1591 C.c.Q.). L'acheteur pourra alors demander au vendeur de s'engager formellement à régler le problème et de fournir,

le cas échéant, les garanties appropriées, compte tenu des circonstances.

342. Une atteinte au droit de propriété peut résulter du fait que la majeure partie du lot vendu est constituée de remplissage sur le lit d'une rivière flottable et navigable (**art. 919**, al. 1 **C.c.Q.**). En ce cas, la propriété de l'emplacement appartient au gouvernement du Québec jusqu'à la ligne des hautes eaux⁴⁸⁶. Le terrain vendu pourrait être inclus dans la réserve des trois chaînes, c'est-à-dire une bande de terrain en bordure des lacs, qui pour les concessions effectuées avant 1884, sont propriété de l'État⁴⁸⁷, à moins une loi remédiate. Le vendeur pourrait être accusé d'avoir vendu le bien d'autrui. Il s'agit d'une éviction totale⁴⁸⁸ ou partielle, selon l'importance quantitative ou qualitative du terrain ainsi affecté. Observons que la concession antérieure à 1884 d'un terrain bordant une rivière non flottable ni navigable emportait également la propriété du lit de cette rivière, à moins de stipulation contraire dans l'acte de concession⁴⁸⁹. L'acte de concession d'un bien de la Couronne doit être interprété restrictivement, en faveur de la Couronne⁴⁹⁰.

B. Les hypothèques et les autres droits

343. L'atteinte au droit de propriété peut résulter de l'inscription d'hypothèques ou d'autres droits par le vendeur ou par des tiers. Pour éviter le délaissement à la suite de l'exercice d'un droit hypothécaire, l'acheteur pourrait devoir payer le montant d'une hypothèque qu'il n'aurait pas assumée et que le vendeur aurait dû faire radier en vertu de l'**article 1723 C.c.Q.**

344. Observons que le régime de la garantie du droit de propriété prévoit des règles différentes pour les hypothèques et les autres droits. L'**article 1723 C.c.Q.** réfère à l'éviction résultant de « tous droits » non déclarés au moment de la vente.

345. De toutes les « priorités » énumérées aux **articles 2650** et **2651 C.c.Q.**, seules celles qui garantissent le paiement des taxes foncières, municipales et scolaires sont visées par cette obligation de garantie, puisqu'elles comportent un droit de suite, puisqu'elles sont constitutives de droits réels (**art. 2654.1 C.c.Q.**). Les taxes municipales foncières sont également payables par l'occupant subséquent⁴⁹¹; l'acquéreur peut devoir les acquitter si le vendeur ne l'a pas fait. Elles constituent un risque d'atteinte à la propriété, puisque les municipalités ou les commissions scolaires peuvent procéder à la vente de l'immeuble pour taxes impayées.

346. Les taxes municipales peuvent donner lieu à une charge (hypothèque légale ou priorité constitutive de droits réels). Elles font de plus encourir le risque d'une vente pour taxes selon le droit municipal.

347. Pour la période antérieure à la vente, le vendeur doit les faire radier ou les faire assumer par l'acheteur. Pour le futur, quand elles sont connues, elles doivent faire l'objet d'une dénonciation. Quand elles sont établies après la vente, le vendeur n'encourt généralement pas de responsabilité⁴⁹².

1) Les hypothèques

348. Les hypothèques qui constituent une atteinte au droit de propriété et mettent en œuvre la garantie du droit de propriété sont les hypothèques légales et les hypothèques conventionnelles. Le vendeur peut avoir hypothéqué le bien vendu pour le financer ou obtenir du crédit.

a) Hypothèques immobilières

349. Un immeuble récemment construit ou rénové est susceptible d'être grevé d'une hypothèque légale de la construction. Le délai pour inscrire une hypothèque légale de la construction étant de 30 jours à compter de la fin des travaux (**art. 2726 à 2728 C.c.Q.**), l'acheteur d'une maison récemment construite ou rénovée devrait vérifier dans le registre foncier après l'expiration de ce délai, l'absence ou l'extinction de ces hypothèques. Un vendeur doit informer les acheteurs potentiels d'un terrain de l'existence d'hypothèques légales le grevant⁴⁹³ et à moins que l'acheteur ne les assume, les faire radier.

350. Dans certains cas, il peut retenir à même le prix d'achat un montant suffisant pour acquitter les dettes garanties par ces hypothèques légales (art. 2123 C.c.Q.).

351. Les municipalités⁴⁹⁴, l'État et les personnes morales de droit public⁴⁹⁵ peuvent également, outre la priorité que leur octroie le **Code civil**, avoir inscrit une hypothèque légale pour les taxes impayées, comme le leur permettent le **Code civil du Québec** (art. 2724 C.c.Q.), le **Code municipal du Québec**⁴⁹⁶, la **Loi sur les cités et villes**⁴⁹⁷ et la **Charte de la Ville de Montréal** et la **Charte de la Ville de Québec**. Le ministère du Revenu peut avoir inscrit une hypothèque légale si le vendeur était en défaut de payer ses impôts⁴⁹⁸.

352. Il ne suffit pas au vendeur de déclarer les hypothèques; il doit les faire radier. Le cas échéant, l'acheteur pourrait demander la nullité de la vente, si au moment du contrat, une telle hypothèque n'a pas été radiée. Ceci équivaut d'ailleurs au défaut de délivrance d'un immeuble libre de toute charge.

353. Toutefois, l'acheteur peut accepter de les assumer, ou prendre en charge, ce qui se fait généralement dans l'acte de vente (art. 1723 C.c.Q.). La prise en charge de l'hypothèque par l'acheteur ne se présume pas. Le montant de l'hypothèque, assumé par l'acheteur est alors déduit du montant payable comptant. Cette prise en charge expresse de l'hypothèque par l'acheteur est la seule façon pour le vendeur de se libérer de son obligation de garantie de l'hypothèque s'il ne la fait pas radier⁴⁹⁹.

354. Si le vendeur ne radie pas l'hypothèque, l'acheteur peut donner des instructions au notaire et demander d'affecter le versement comptant au paiement requis pour faire radier l'hypothèque, et le notaire qui ne respecterait pas les directives de l'acheteur pourrait être coupable de faute professionnelle⁵⁰⁰.

b) Hypothèques mobilières

355. Outre les hypothèques conventionnelles grevant les biens utilisés pour l'exploitation d'une entreprise ou les véhicules routiers, l'hypothèque légale de l'État ou des personnes morales de droit public peuvent également, outre les immeubles, affecter les biens meubles. Nous avons déjà abordé les hypothèques légales de l'État ou des personnes morales de droit public.

356. Il est important de vérifier les hypothèques si les biens meubles vendus sont des biens utilisés dans le cours des activités d'une entreprise, sans pour autant être vendus dans le cours normal de ses activités. Les automobiles vendues par un concessionnaire automobile le sont dans le cours des activités de l'entreprise, ce qui éteint en conséquence, sans qu'il soit nécessaire de les faire radier, les hypothèques mobilières dont le vendeur aurait pu les grever, que ce soit des hypothèques spécifiques ou des hypothèques affectant des universalités de biens, tels les stocks (art. 2674 et 2700 C.c.Q.)⁵⁰¹. L'hypothèque ne grève plus le bien vendu, mais pourra se reporter sur le bien acquis par l'exploitant de l'entreprise pour le remplacer. C'est le report de l'hypothèque décrit par l'**article 2674 C.c.Q.**

357. Par ailleurs, la machinerie ou les équipements utilisés par une entreprise, par exemple un compresseur ou une remorqueuse désuète que l'on veut remplacer, ne sont pas aliénés dans le cours des activités de l'entreprise. Ces équipements peuvent donc demeurer grevés d'une hypothèque que le vendeur devrait faire radier, car le créancier hypothécaire pourrait accomplir les formalités pour conserver cette hypothèque en inscrivant un avis de conservation d'hypothèque, dans les 15 jours de la date où il a été informé par écrit de la vente (art. 2700 C.c.Q.)⁵⁰². Si le créancier du vendeur exerce les droits résultant de son hypothèque ainsi conservée, ceci pourrait constituer une atteinte au droit de propriété de l'acheteur.

358. Si un bien meuble est vendu par un commerçant à un consommateur, l'article 36 L.p.c. oblige le vendeur de le libérer de tout droit appartenant à un tiers ou de déclarer ce droit lors de la vente. Non seulement le vendeur doit-il déclarer cette hypothèque à l'acheteur-consommateur, mais encore doit-il la purger.

c) Effets de la prise en charge

359. Quand l'acheteur assume l'hypothèque, le montant comptant versé par l'acheteur est moins élevé, le prix de vente étant acquitté en partie par cette prise en charge de l'hypothèque. Notons que le vendeur n'est pas complètement libéré envers son créancier hypothécaire par le simple fait d'avoir demandé à l'acheteur d'assumer l'hypothèque : il ne s'agit que d'une simple délégation imparfaite de paiement⁵⁰³ (art. 1667, 1668 C.c.Q.). Pour être libéré de la dette, le créancier doit accepter de nover la dette, par substitution de débiteur (art. 1660 C.c.Q.).

360. Bien que le paiement par prise en charge d'une hypothèque soit possible, très souvent, le vendeur souhaitera que l'acheteur contracte un prêt pour l'entier montant du prix de vente et paie le créancier hypothécaire, qui donnera quittance. Le vendeur n'a plus à se soucier par la suite du comportement et de la situation financière de son acheteur, lui permettant ou non d'assumer les obligations de sa prise en charge de l'hypothèque. Si le notaire a erronément inscrit dans l'acte de vente qu'il y a absence d'hypothèque ou prise en charge d'hypothèque, il pourra y avoir recours à l'inscription de faux⁵⁰⁴.

2) Les autres droits

361. Les autres droits peuvent être des servitudes, par exemple des servitudes de vues, de passage, de drainage⁵⁰⁵, ou des prohibitions de construction⁵⁰⁶. La notion de « tous droits » autres que les hypothèques réfère aussi aux droits de propriété d'un tiers, abordés plus haut et aux taxes municipales et scolaires impayées qui peuvent donner lieu à une priorité affectant l'immeuble. Ces droits, le vendeur doit les déclarer⁵⁰⁷.

362. Le droit déclaré est celui que le vendeur a dénoncé à l'acheteur. Toutefois, un droit inscrit sur les registres à l'égard d'un bien est présumé connu de celui qui acquiert ou publie un droit sur ce bien. La personne qui ne consulte pas le registre approprié ne peut repousser cette présomption de connaissance en invoquant sa bonne foi (art. 2943 C.c.Q.), ce qui ne la prive pas par ailleurs des recours qu'elle pourrait avoir contre son vendeur⁵⁰⁸.

363. Un acheteur qui veut inclure des espaces de stationnement comme accessoires d'un immeuble acquis pour être transformé en copropriété divise, ne peut se plaindre de ne pouvoir associer ces espaces de stationnement, à ces unités, parce qu'ils sont grevés d'une servitude en faveur de la Ville de Montréal. Il aurait pu connaître cette situation, car ces servitudes ont été publiées au bureau de la publicité des droits, et se renseigner auprès de la ville. Ne l'ayant pas fait, il est dorénavant privé de recours⁵⁰⁹. Si le notaire chargé de vérifier les titres a été négligent en accomplissant ce travail, et n'a pas vu que le lot concerné était grevé d'une servitude réelle, il peut être tenu responsable de cette situation⁵¹⁰.

364. L'acheteur doit donc faire preuve de diligence. Il ne peut se plaindre de charges dont il aurait pu se rendre compte, notamment des charges inscrites⁵¹¹, par exemple des servitudes de vue ou des servitudes de passage résultant des dispositions du **Code civil** (art. 1723 C.c.Q.). En effet, contrairement aux hypothèques qu'il a dénoncées, le vendeur n'est pas toujours tenu de faire radier ou assumer les servitudes.

3) Les taxes municipales impayées⁵¹²

365. L'acheteur peut demander au vendeur de lui fournir un certificat d'acquiescement des taxes, ou vérifier lui-même auprès du secrétaire-trésorier de la municipalité si les taxes imposées sur l'immeuble ont été acquittées. Si elles ne l'ont pas été, l'acheteur peut les payer et demander un reçu au secrétaire-trésorier. Il devient ainsi subrogé dans les droits de la municipalité (**art. 1656 (1) C.c.Q.**)⁵¹³, ce qui lui permet de réclamer un remboursement du vendeur. Généralement, l'acheteur déduit ce montant du prix qu'il doit payer comptant au vendeur.

366. Les taxes foncières municipales ou scolaires échues avant la vente doivent normalement être acquittées par le vendeur. Échues et non acquittées, elles deviennent des charges en raison de la priorité constitutive de droits réels, qui les garantit. Les taxes postérieures à la vente sont assumées par l'acheteur⁵¹⁴. En pratique, lors de la vente, les parties partagent entre elles les taxes de l'année courante d'après la proportion de l'année où elles auront été propriétaires de l'immeuble. C'est ce que l'on appelle les ajustements.

367. Comme nous l'avons mentionné précédemment, contrairement aux autres priorités, la priorité garantissant le paiement des taxes municipales et scolaires confèrent un droit de suite. Par ailleurs, le **Code municipal du Québec**⁵¹⁵, la **Loi sur les cités et villes**⁵¹⁶, la **Charte de la Ville de Montréal**⁵¹⁷ et la **Loi sur l'instruction publique**⁵¹⁸ assujettissent à l'obligation de payer les taxes les propriétaires actuels et subséquents. De plus, les municipalités, comme nous l'avons mentionné plus haut, peuvent inscrire des hypothèques légales. Dans ce cas, ces sûretés participent aux règles énoncées pour les hypothèques : le vendeur devra les faire radier à moins que l'acheteur ne les assume par écrit.

368. Les municipalités imposent parfois des taxes d'amélioration locales, dites taxes de secteur. Les tribunaux ont déjà décidé que le défaut du vendeur d'informer l'acheteur que le montant des taxes augmenterait significativement en raison de l'imposition d'une taxe d'amélioration locale pouvait justifier l'octroi de dommages-intérêts⁵¹⁹. Le tribunal pourra en décider autrement si l'acheteur est une personne expérimentée et que les travaux et les taxes de secteur sont des faits de notoriété publique⁵²⁰.

369. Une taxe d'infrastructure ne constitue pas un règlement municipal et n'est pas une limitation au droit de propriété⁵²¹. Le vendeur a l'obligation de divulguer aux acheteurs l'existence d'un règlement d'emprunt qui prévoit l'imposition d'une taxe spéciale relative à des travaux d'infrastructure et qui sera portée au rôle après la vente⁵²². Ces taxes ne sont pas nécessairement considérées comme des charges que le vendeur aurait dû dénoncer puisqu'elles sont souvent inconnues au moment de la vente. Dans ces derniers cas, le rôle de l'agent immobilier et du notaire peut être déterminant.

370. Une taxe d'infrastructure imposée après la vente, ne permet pas à l'acheteur d'exercer un recours, à plus forte raison, si ces taxes sont devenues certaines trois ans après la vente et si l'acheteur s'est engagé dans l'acte d'achat à payer les taxes futures à échoir. S'il s'était vraiment informé préalablement auprès du notaire ou de la municipalité, l'acheteur aurait pu obtenir toutes les informations voulues⁵²³.

C. Les empiètements (art. 1724 C.c.Q.)⁵²⁴

371. Le vendeur a l'obligation de divulguer à l'acheteur tout empiètement qu'un tiers⁵²⁵ aurait, à sa connaissance, commencé à exercer avant la vente, sur le bien vendu, ou que lui-même aurait commencé sur le bien d'autrui. Si l'empiètement était commis par le vendeur, ceci, sous le **Code civil du Bas Canada**, pouvait être couvert par la garantie des faits personnels (art. 1509 C.c.B.C.) et le défaut de délivrance (art. 1499 C.c.B.C.).

372. L'empiètement au sens de l'**article 1724 C.c.Q.** est une occupation d'espace qui excède ce qui est décrit au titre de propriété. L'empiètement constitue une atteinte au droit de propriété transféré, occasionnant une éviction ou un risque d'éviction relevant de la garantie du droit de propriété. Il peut constituer aussi un trouble de fait, quand celui qui empiète ne prétend pas exercer un droit quelconque.

373. L'empiètement peut être le fait du vendeur lui-même. Il peut résulter de l'erreur ou de la mauvaise foi. La personne qui le subit pourra un jour demander la rectification de la situation, à moins qu'il n'ait expressément consenti à cet empiètement⁵²⁶. Il pourra alors exiger que celui qui empiète acquière la parcelle empiétée ou verse une indemnité pour la perte temporaire de l'usage de cette parcelle. Si l'empiètement est considérable ou cause un préjudice sérieux, le propriétaire de la partie empiétée peut même exiger la démolition de l'ouvrage qui y est érigé⁵²⁷. Un tel recours n'existe pas si cet empiètement est mineur⁵²⁸. Après la démolition, il y a lieu à la remise en état des lieux (art. 1603 C.c.Q.). Au besoin, l'empiété peut recourir à l'injonction (art. 751 et suiv. **C.p.c.**).

374. L'empiètement peut également être subi par le vendeur de la part d'un tiers, par exemple un voisin. Il pourra faire rectifier la situation avant l'accomplissement de la prescription (art. 2918, 2923 C.c.Q.). L'**article 992 C.c.Q.** s'appliquera de la même façon à l'égard des constructions qui empiètent sur son héritage : le propriétaire qui subit l'empiètement peut forcer l'achat du terrain ou l'enlèvement des constructions et la remise des lieux en état (art.

1603 C.c.Q.). Au besoin, il peut utiliser le recours en injonction ([art. 751 C.p.c.](#)).

375. La vente de la parcelle de terrain faisant l'objet de l'empiétement comporte de graves inconvénients⁵²⁹. L'empiétement peut être temporaire ou résulter de bâtiments vétustes appelés à disparaître dans un avenir plus ou moins rapproché. Un propriétaire peut donc préférer consentir une servitude dite de tolérance, moyennant une compensation pour la jouissance dont il est privé. Cette façon de procéder est toutefois étrangère aux objectifs de la révision cadastrale et à l'[article 3030 C.c.Q.](#), qui exigent qu'avant de finaliser un contrat de vente, le cadastre soit modifié afin d'inclure dans le lot de l'empîétant la parcelle du lot empiété. Cette situation prive les parties d'un accommodement qui serait à l'avantage de l'empîété qui ne tient pas à obliger immédiatement l'empîétant à acheter la parcelle empiétée ou à enlever les constructions ou plantations dérogoires. Obliger l'empîétant à acquérir pénalise à long terme le propriétaire empiété qui peut être privé définitivement de la parcelle de terrain sur laquelle l'empiétement s'est produit. Ceci peut avoir de graves conséquences dans la mesure où certaines dimensions minimales sont requises pour procéder à certains aménagements. Un assouplissement de l'[article 3030 C.c.Q.](#) serait souhaitable.

376. Un exemple fréquent d'empiétement selon l'[article 1724 C.c.Q.](#) est la haie ou la clôture érigée à l'extérieur du terrain vendu, donc sur le terrain du voisin. Ainsi, quand l'acheteur constate que le terrain acheté inclut une superficie qui n'appartenait pas au vendeur mais qui faisait plutôt l'objet d'un empiétement, il peut réclamer des dommages-intérêts pour le préjudice subi. Par exemple, ceci peut l'avoir obligé à réaménager sa fosse septique, son champ d'épuration et les dépendances⁵³⁰.

377. Le vendeur doit garantir l'acheteur contre les conséquences de tout empiétement exercé par lui-même, à moins de l'avoir déclaré lors de la vente. À la suite de la dénonciation du vendeur, l'acheteur achète dorénavant en connaissance de cause. Si le voisin qui subit l'empiétement décide de régulariser la situation, conformément à [articles 953 C.c.Q.](#), en revendiquant la parcelle empiétée ou en faisant reconnaître son droit contre l'empîétant, conformément à l'[article 912 C.c.Q.](#), l'acheteur ne pourra se plaindre. Un empiétement peut aussi résulter d'un droit de coupe de bois consenti à un tiers avant la vente⁵³¹; un droit de coupe de bois est opposable à des acquéreurs subséquents⁵³².

378. Le vendeur doit également dénoncer tout empiétement qu'il aurait, à sa connaissance, lui-même subi avant la vente, car celui qui empiète peut avoir commencé à prescrire la possession d'une partie de l'immeuble vendu. La perte éventuelle du droit de propriété de la lisière de terrain objet de cet empiétement serait la conséquence de l'inaction de l'acheteur malgré la dénonciation qu'il a reçue de la situation. En effet, celui qui possède de façon paisible, publique, continue, non équivoque, de bonne foi à titre de propriétaire ([art. 922 C.c.Q.](#)) et pendant 10 ans, peut acquérir un titre de propriété et le faire reconnaître par la Cour supérieure ([art. 2918 C.c.Q.](#)).

379. Observons enfin que dans le cas d'empiétement, la dénonciation de l'atteinte au vendeur du droit de propriété selon l'[article 1738 C.c.Q.](#) ne s'applique pas. En effet, l'acheteur qui continue l'empiétement qu'avait commencé son vendeur n'a pas intérêt à le dénoncer. Par contre, celui qui empiète ne prétend pas toujours pour sa part exercer un droit quelconque⁵³³.

380. L'agrandissement d'un terrain bordant une rivière par un remplissage illégal à même le domaine public constitue un empiétement sur le domaine public. Si une partie importante du terrain constitue en réalité un empiétement sur le domaine public, l'acheteur pourra demander la résolution de la vente, s'il risque d'être évincé et que la partie du terrain non constituée de remplissage est sans intérêt. Le vendeur pourrait même être accusé d'avoir vendu le bien d'autrui, un bien hors commerce⁵³⁴. Le recours de l'acheteur peut donc être à la fois fondé sur l'erreur provoquée par le dol, l'absence de délivrance, et la garantie du droit de propriété.

381. Si le terrain a été agrandi de façon naturelle par des alluvions, la situation est régulière. Les alluvions sont les atterrissements et les accroissements qui se forment successivement et imperceptiblement aux fonds riverains

d'un cours d'eau, sans intervention humaine ([art. 965 C.c.Q.](#)). Les alluvions profitent aux propriétaires riverains.

382. Pour conclure, observons que toutes ces circonstances démontrent l'importance d'un certificat de localisation à jour.

D. La violation des limitations de droit public

383. Sous l'empire de l'ancien Code, la doctrine et la jurisprudence avaient étendu la notion de « charges » ou de « tous droits » à certaines limitations restreignant l'usage du bien vendu, décrétées par l'autorité publique, notamment les municipalités⁵³⁵. Ces limitations sont maintenant régies par l'[article 1725 C.c.Q.](#)

384. L'[article 1725 C.c.Q.](#) réfère aux limitations de droit public qui grèvent le bien et échappent au droit commun de la propriété. Certaines limitations échappent au droit commun de la propriété, d'autres non. Selon le professeur Pierre-Gabriel Jobin, les limitations qui font partie du droit commun de la propriété sont les limitations imposées à tout immeuble, à travers le territoire du Québec⁵³⁶. Ainsi en est-il des dispositions du [Code civil](#) sur la mitoyenneté ou les distances à respecter pour les droits de vues. On pourrait aussi mentionner les lois comme la [Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles](#)⁵³⁷ ou la *Loi sur la protection des biens culturels*⁵³⁸, mais l'exemple est défectueux. Bien qu'applicables à la grandeur du Québec, ces lois ne s'appliquent pas à tous les immeubles, et par surcroît, les limites qu'elles imposent font l'objet d'une inscription dans les registres de la publicité des droits.

385. Par contre, de nombreuses limitations ne s'appliquent pas à la grandeur du Québec et échappent au droit commun de la propriété. Elles visent seulement certains immeubles. Il s'agit notamment des règlements de zonage adoptés par les municipalités. Pour donner ouverture à un recours en garantie, il doit y avoir, au moment de la vente, violation aux limitations de droit public, non dénoncée et non couverte par le principe des droits acquis⁵³⁹.

386. Le professeur Jobin souligne également qu'une interprétation restrictive de la notion de « règle faisant partie du droit commun de la propriété » a pour effet de rendre plus nombreuses les règles qui échappent au droit commun de la propriété. Selon une telle interprétation restrictive, la [Loi sur la sécurité dans les édifices publics](#) ne ferait pas partie du droit commun de la propriété⁵⁴⁰. Pourtant comme le fait remarquer le professeur Jobin, « ce qui est exceptionnel aujourd'hui peut devenir commun demain [...] et inversement ».

1) Traitement du problème sous le [Code civil du Bas Canada](#)

387. Les règles de l'ancien Code traitant des limitations de droit public n'étaient pas toujours claires ni appliquées de façon constante⁵⁴¹. En invoquant le principe que « nul n'est censé ignorer la loi », les tribunaux ont conclu qu'il y avait présomption de connaissance des lois et règlements adoptés par l'autorité publique. Ainsi, un acheteur ne pouvait se plaindre s'il achetait un droit de coupe alors que la [Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles](#) empêchait la coupe des érables dans une région agricole désignée, à plus forte raison si les terrains concernés comportaient d'autres espèces d'arbres que les érables⁵⁴².

388. Au sujet des règlements municipaux, les tribunaux ont fait certaines distinctions. Un acheteur ne pouvait se plaindre d'un règlement municipal l'empêchant de construire tel type d'édifice à moins de stipulation spéciale. La jurisprudence plus récente sous l'ancien Code avait par contre obligé le vendeur de dénoncer à l'acheteur l'existence de limitations de droit public affectant le fonds vendu⁵⁴³ et risquant d'entraver les projets de l'acheteur. Évidemment, les tribunaux étaient plus sévères à l'égard de l'acheteur quand ces prohibitions résultaient de lois⁵⁴⁴, par exemple les servitudes légales prévues au [Code civil](#)⁵⁴⁵. Dans l'arrêt *Kraus c. Nakis Holding*⁵⁴⁶, la Cour supérieure a appliqué la garantie contre l'éviction au vendeur qui avait omis de révéler à l'acheteur d'un immeuble l'existence d'un règlement de zonage l'empêchant d'exploiter son commerce⁵⁴⁷. Il en fut ainsi dans le cas d'un règlement d'homologation⁵⁴⁸ et d'un règlement de construction et d'hygiène⁵⁴⁹.

389. Un vendeur pouvait avoir garanti l'acheteur contre « tous troubles et évictions ». Toutefois, si ce dernier a été induit en erreur sur les possibilités d'utiliser l'immeuble acheté par de fausses représentations, des informations

erronées du vendeur ⁵⁵⁰ ou par une utilisation illégale des lieux au moment de la vente, utilisation non couverte par le principe des droits acquis, l'acheteur pouvait invoquer la garantie contre l'éviction. Il pouvait aussi invoquer le dol du vendeur ou prétendre que les représentations de ce dernier ont constitué une garantie conventionnelle. Le principe des fausses représentations s'applique encore sous l'empire du **Code civil du Québec**. Il faut donc, en rédigeant un acte de vente, se méfier des clauses machinales, comme notamment « le vendeur vend franc et quitte de toutes charges » ⁵⁵¹. Ainsi, le vendeur peut garantir à l'acheteur qu'il peut exploiter un commerce dans l'immeuble; il doit par contre l'informer que l'exploitation commerciale telle qu'elle se poursuit dans l'édifice vendu est prohibée par un règlement municipal déjà entré en vigueur au moment où le commerce a été ouvert et n'est pas protégée par les droits acquis.

2) Solutions apportées par le Code civil du Québec

a) Obligation de garantir l'absence de violation et non l'absence de limitation

390. Dorénavant, l'**article 1725 C.c.Q.** permet de régler plus facilement certaines questions qui étaient douteuses sous l'ancien Code. Notons immédiatement que l'**article 1725 C.c.Q.** n'impose pas au vendeur de garantir l'absence de limitations de droit public. Il lui impose seulement de garantir qu'il n'y a pas, au moment de la vente, de violation à des limitations de droit public ⁵⁵² échappant au droit commun de la propriété. C'est la seule chose qu'exige de lui l'**article 1725 C.c.Q.** Il serait prudent d'inclure dans l'acte de vente une clause stipulant que le vendeur ne garantit pas la légalité d'un usage différent de celui qui existait au moment de la vente et de stipuler que l'acheteur a l'obligation de s'informer lui-même de la légalité de toute nouvelle affectation de l'immeuble qu'il pourrait envisager, postérieurement à la vente. Ainsi, l'acheteur qui projette d'aménager un logement dans un sous-sol, doit vérifier si la réglementation municipale permet ce nouvel aménagement ⁵⁵³.

391. Ainsi, il peut être interdit d'utiliser à des fins commerciales, un stationnement utilisé jusque là par les occupants d'un immeuble voisin ⁵⁵⁴. Un autre exemple de violation serait un entrepôt ou un garage ⁵⁵⁵, converti en logement, contrairement aux règlements municipaux. Si la ville interdit l'utilisation des lieux à des fins résidentielles et ne permet qu'un usage d'entreposage, la valeur de l'immeuble s'en trouve considérablement diminuée. Le vendeur sera responsable, s'il a induit l'acheteur en erreur, notamment en ayant fait des travaux sans obtenir de permis. Il crée une irrégularité que l'acheteur n'avait pas l'obligation de soupçonner ou de déduire ⁵⁵⁶. Une ville peut limiter par règlement, le nombre de logements possibles dans un immeuble, par exemple, limiter le nombre à quatre logements par immeuble ⁵⁵⁷.

392. Toutefois, en présence de telles limitations, le vendeur peut toutefois se libérer de son obligation de garantie :

(1) S'il a dénoncé l'existence de ces limitations ⁵⁵⁸.

(2) Lorsque l'acheteur prudent aurait pu découvrir celles-ci par la nature, la situation et l'utilisation des lieux ⁵⁵⁹, par exemple, dans le cas d'un garage transformé en logement, il peut vérifier le compte de taxes ou le certificat de localisation, et se méfier si ce certificat est ancien ⁵⁶⁰. La diligence de l'acheteur à cet égard est laissée à l'appréciation du tribunal ⁵⁶¹. Une clause par laquelle l'acheteur déclare « connaître les règlements de zonages et s'en déclarer satisfait » libère le vendeur de son obligation de garantie ⁵⁶².

(3) Lorsque ces limitations ont fait l'objet d'une inscription au Bureau de la publicité des droits. Les limitations résultant de la réglementation municipale ne font généralement pas l'objet d'une inscription au Bureau de la publicité des droits. Par contre, certaines limitations émanant du gouvernement provincial prévoient des inscriptions au Bureau de la publicité des droits ⁵⁶³. Dans le cas des limitations inscrites dans les registres, il y a présomption de connaissance que l'acheteur en défaut de consulter

ces registres ne peut repousser, même en invoquant sa bonne foi (art. 2943 C.c.Q.).

b) Le principe des droits acquis

393. L'acheteur troublé par une limitation de droit public doit bien sûr, comme nous le verrons plus en détail plus loin, aviser son vendeur selon l'[article 1738 C.c.Q.](#) Mais avant d'entreprendre un recours contre son vendeur, un acheteur doit s'assurer d'avoir épuisé toutes les démarches et tous les recours, auprès des autorités responsables de ces limitations⁵⁶⁴, car il est possible que les violations soient couvertes par le principe des droits acquis.

394. Dans le cas d'aménagements, d'équipements, de systèmes de plomberie ou d'électricité, ou d'utilisation de lieux non conformes aux règlements municipaux, l'acheteur n'a raison d'agir que s'il risque effectivement d'être troublé dans sa possession et cet usage. Ce sera notamment le cas de la non-conformité des lieux qui n'est pas couverte par le principe des droits acquis⁵⁶⁵. Les règlements municipaux adoptés pour des fins de sécurité⁵⁶⁶, de protection de l'environnement⁵⁶⁷ ou d'hygiène, excluent fréquemment l'application du principe des droits acquis, en laissant parfois un délai pour s'y conformer.

395. Le vendeur d'une résidence pour personnes âgées doit, au moment de la vente, dénoncer à l'acheteur tout défaut de conformité aux exigences de la [Loi sur la sécurité dans les édifices publics](#). Sinon, l'acheteur pourra lui réclamer les frais pour que l'édifice respecte les normes⁵⁶⁸, surtout si le vendeur avait déjà reçu, avant la vente, des avis de non-conformité⁵⁶⁹. Si ces normes sont adoptées après la vente, l'[article 1725 C.c.Q.](#) ne s'appliquera pas⁵⁷⁰. Les droits acquis en matière de lotissement et de zonage doivent se considérer à compter de la date d'entrée en vigueur du règlement et non en fonction de la date de l'avis de motion qui a précédé son adoption⁵⁷¹.

396. Même si la violation ou la non-conformité est couverte par un droit acquis, le vendeur devrait dénoncer ce fait car l'usage et l'aménagement des lieux seront limités par l'étendue de ce droit acquis. Le devoir d'information ou de dénonciation peut obliger de révéler la limite et la durée de l'exercice des droits acquis. Ainsi, en vertu du principe des droits acquis, le droit d'utiliser un terrain à des fins résidentielles peut être limité à une certaine période, être conditionnel à un usage antérieur à une date donnée, ou être circonscrit quant à son étendue. Le vendeur doit, par exemple, informer l'acheteur que le droit d'ériger une résidence sur un terrain affecté par le zonage agricole durera jusqu'à une date donnée et qu'il est important d'entreprendre les travaux avant cette date pour profiter d'un droit acquis. Cette situation pourra motiver l'acheteur à acheter ou à ne pas acheter ou à agir de façon à respecter les délais. Le notaire et le vendeur qui ne révèlent pas les modalités de la limitation peuvent encourir une responsabilité *in solidum*⁵⁷².

397. Un autre exemple. Si un commerce est exploité dans une zone résidentielle en vertu d'un droit acquis, d'une tolérance ou d'une dérogation, l'acquéreur doit le savoir parce que, quel que soit le succès de son entreprise, ses locaux ne pourront pas être agrandis au-delà de la superficie pour laquelle le droit acquis existe⁵⁷³. L'interruption ou la cessation de l'exploitation de l'établissement commercial peut éteindre le droit acquis après un certain délai. Dans plusieurs réglementations municipales, ce délai est de six mois. Par contre, certains pourraient prétendre que la seule obligation étant de révéler les violations présentes aux règlements en cours, le vendeur n'aurait pas d'autre obligation de dénonciation que celles prévues par le Code. Et l'usage en vertu d'un droit acquis ne constitue pas la violation d'une limitation.

398. Si l'usage ou l'aménagement est simplement toléré, aucun droit ne résulte de cette tolérance⁵⁷⁴. Malgré la tolérance, il s'agit bel et bien d'une violation. À la suite d'une plainte, d'un changement de circonstances ou d'intervenants, la tolérance pourrait cesser sans que personne ne puisse invoquer quelque droit que ce soit. Ce serait le cas d'un commerce en zone résidentielle, dont la superficie excède celle qui est protégée par les droits acquis, et que le public fréquente sans que les lieux soient aménagés pour cela⁵⁷⁵. Si cette violation et cette tolérance ont été dénoncées à l'acquéreur, ce dernier aura alors assumé ce risque en toute connaissance de cause.

III. LA GARANTIE LÉGALE ET LA GARANTIE CONVENTIONNELLE

A. La garantie légale

399. Les **articles 1723 à 1725 C.c.Q.** décrivent la garantie légale du droit de propriété. Cette garantie s'applique de plein droit à tout contrat de vente dans lequel les parties n'ont pas stipulé de clauses conventionnelles de garantie, augmentant ou diminuant cette garantie légale (**art. 1716**, al. 2 **C.c.Q.**). Le vendeur doit garantir l'acheteur contre toute atteinte au droit de propriété résultant d'une cause antérieure à la vente⁵⁷⁶. Postérieurement, les risques incombent à l'acheteur, par exemple, l'expropriation et les taxes spéciales.

B. La garantie conventionnelle

1) Les limites imposées par les articles 1732 et 1733 C.c.Q.

400. L'**article 1732 C.c.Q.** laisse aux parties la liberté de convenir de leurs propres modalités de garantie du droit de propriété, à la condition de respecter les dispositions d'ordre public. Conventionnellement, les parties peuvent restreindre ou augmenter la portée de la garantie légale. Les clauses restreignant la garantie légale doivent s'interpréter restrictivement, en faveur de l'acheteur⁵⁷⁷. Celles qui augmentent la garantie légale doivent être clairement exprimées⁵⁷⁸ et s'interprètent en faveur du vendeur⁵⁷⁹. En cas de doute sur la portée de la garantie conventionnelle, les tribunaux se référeront à la garantie légale. L'extension de la garantie légale peut résulter de certaines déclarations de faits⁵⁸⁰.

401. La renonciation par l'acheteur, à la garantie contre les vices cachés, ne prive pas l'acheteur de son recours, si l'acheteur prouve que le vendeur connaissait l'existence des vices affectant le bien et ne les a pas révélés à l'acheteur ou a fait des représentations mensongères ou trompeuses, des manœuvres dolosives ou des réticences, dans le but d'inciter l'acheteur à contracter⁵⁸¹. Il s'agit alors d'un dol (**art. 1401, 1474 C.c.Q.**).

a) Interdiction d'exclure la garantie des faits personnels

402. En aucun cas, le vendeur ne peut éluder la garantie contre les atteintes au droit de propriété résultant de son fait personnel. Il s'agit d'une règle d'équité (**art. 1732 C.c.Q.**). Autrement, la vente serait sans objet et pourrait même constituer une fraude. Par exemple, le 1^{er} décembre, Albert vend un immeuble à Bernard qui oublie de publier son titre. Le 4 décembre, Albert revend le même immeuble à Charles qui lui, publie son titre. Le droit de Charles, le second acheteur, prime sur celui de Bernard, le premier (**art. 2946 C.c.Q.**). Toutefois, le vendeur Albert doit répondre envers son acheteur Bernard de cette situation, lui restituer ses prestations et l'indemniser, le cas échéant, même dans l'hypothèse où la vente aurait été faite sans garantie. D'ailleurs, le préjudice subi par l'acheteur pourrait être vu comme étant la conséquence d'une faute lourde, d'une faute intentionnelle ou d'une fraude (**art. 1474 C.c.Q.**).

b) Interdiction d'exclure la garantie sur des vices de propriété connus du vendeur

403. Le vendeur ne peut exclure ni limiter sa responsabilité s'il n'a pas révélé les vices qu'il connaissait ou ne pouvait ignorer et qui affectent le droit de propriété du bien, à moins que dans le cas d'un vendeur non professionnel, l'acheteur ait accepté d'acheter à ses risques et périls (**art. 1733 C.c.Q.**). Un vendeur professionnel ne peut exclure sa garantie, et une clause à cet effet contenue dans un contrat de vente n'est pas opposable à l'acheteur⁵⁸². Un vendeur non professionnel pourrait tenter d'exclure sa garantie si un acheteur accepte d'acheter à ses risques et périls. Cependant, si le vendeur cache un vice de propriété qu'il connaît, l'acheteur pourra invoquer le dol ou prétendre qu'on lui a vendu le bien d'autrui. De plus, une exclusion de garantie n'est pas opposable dans le cas de négligence grossière, de faute intentionnelle ou de préjudice corporel (**art. 1474 C.c.Q.**). D'ailleurs, l'**article 6 C.c.Q.** précise que la bonne foi doit exister au moment du contrat et de son exécution. Le vendeur qui exclut sa garantie au sujet d'un défaut qu'il connaît n'est pas de bonne foi au moment du contrat; il commet une faute

contractuelle et ne peut en de telles circonstances, prétendre être libéré de sa responsabilité contractuelle.

c) L'achat aux risques et périls de l'acheteur professionnel

404. Un vendeur professionnel ne peut stipuler qu'un acheteur achète à ses risques et périls. Toutefois la Cour d'appel, dans trois arrêts que d'aucuns appellent « la trilogie des automobiles volées »⁵⁸³, a reconnu la validité de clauses stipulant qu'un acheteur achète à ses risques et périls si ce dernier est un acheteur professionnel. Les faits sont à peu près identiques dans les trois décisions. Trois vendeurs professionnels avaient effectivement vendu des automobiles volées aux risques et périls des acheteurs, mais ces acheteurs étaient eux-mêmes des acheteurs professionnels. Les automobiles volées ont été revendiquées par leurs véritables propriétaires, et les vendeurs ont invoqué la validité de l'exclusion de garantie en précisant justement que le législateur avait voulu protéger les acheteurs profanes, c'est-à-dire non professionnels, non les acheteurs professionnels. La Cour d'appel leur a donné raison, malgré une dissidence. De plus, les vendeurs professionnels ont réussi à repousser la présomption de connaissance en démontrant qu'ils pouvaient avoir ignoré que les automobiles vendues étaient volées. La présomption de connaissance en matière d'atteinte au droit de propriété n'a pas la même intensité que dans le cas de la garantie de qualité. En restreignant aux ventes intervenant avec des acheteurs profanes, l'interdiction faite au vendeur professionnel de vendre aux risques et périls de l'acheteur, la Cour d'appel est allée au-delà du texte de l'[article 1733 C.c.Q.](#) qui distingue, bien sûr, le vendeur professionnel du vendeur non professionnel mais ne distingue pas l'acheteur profane de l'acheteur professionnel.

2) Exemples de clauses modifiant la garantie

405. Les clauses qui limitent la garantie légale sont interprétées en faveur de l'acheteur; celles qui l'étendent sont interprétées en faveur du vendeur.

a) Les clauses restreignant la garantie légale

406. Les situations suivantes peuvent donner lieu à des clauses restreignant ou limitant la garantie légale du droit de propriété :

(1) Si le vendeur dénonce un vice ou une limite de titre, par exemple des servitudes, ou la violation d'une limitation de droit public, l'acheteur connaît le risque d'atteinte à son droit de propriété. Il accepte d'acheter tout en sachant qu'il encourt éventuellement le risque de perdre le bien acquis ou de s'en voir limiter l'usage en raison de cette atteinte déterminée à son droit de propriété. Il est censé avoir évalué le risque et l'étendue de l'atteinte pour décider d'acheter ou de ne pas acheter.

(2) Dans le contrat, le vendeur peut dénoncer implicitement les aléas de son titre de propriété et ne pas garantir l'intégralité du droit de propriété à un acheteur qui accepte de se porter acquéreur du bien à ses risques et périls, selon l'[article 1733 C.c.Q.](#) Il y a vente d'un aléa⁵⁸⁴. Rappelons que ce genre d'exclusion de garantie sera illégal de la part d'un vendeur professionnel, par exemple un promoteur immobilier qui occulterait ainsi une atteinte qu'il connaît. Toutefois, la garantie du droit de propriété ne comporte pas, comme dans le cas de la garantie de qualité, de présomption de connaissance de la part du vendeur.

(3) Le vendeur peut convenir avec l'acheteur de ne céder que des droits éventuels. Il s'agit alors d'un contrat dont l'objet est aléatoire.

b) Les clauses bonifiant la garantie légale

407. L'extension ou la bonification de la garantie légale du droit de propriété peut s'illustrer par les exemples suivants :

(1) Bien que l'[article 1723 C.c.Q.](#) impose au vendeur de garantir la propriété contre des droits existant

au moment de la vente, les parties peuvent toutefois convenir que le vendeur assumera les risques résultant de certains droits éventuels postérieurs à la vente.

(2) Également, même si l'[article 1723 C.c.Q.](#) supprime l'obligation de garantie du vendeur qui dénonce à l'acheteur la cause d'atteinte au droit de propriété lors du contrat, le vendeur, malgré cette dénonciation, peut toutefois accepter d'assumer ce danger en promettant que le risque ne se réalisera jamais. Par exemple, un vendeur promet à l'acheteur que le bail emphytéotique en vertu duquel les lieux vendus sont détenus sera renouvelé à son expiration et promettre d'indemniser l'acheteur dans l'éventualité contraire.

(3) La clause « franc et quitte de toutes charges ou de tous droits » constitue une extension de la garantie. Quand le vendeur vend avec cette clause, il promet qu'aucune charge, qu'aucun droit, connu ou inconnu de l'acheteur, ne grève le bien vendu au moment de la vente.

(4) Dans le cas de la vente d'un commerce, le vendeur peut promettre de ne pas se réinstaller à proximité⁵⁸⁵.

IV. L'EXERCICE DES RECOURS EN GARANTIE ⁵⁸⁶

A. La dénonciation au vendeur de l'atteinte au droit de propriété (art. 1738 C.c.Q.)

408. En vertu de l'[article 1738 C.c.Q.](#), tout acheteur qui veut invoquer sa garantie doit dénoncer par écrit au vendeur l'atteinte à son droit de propriété dans un délai raisonnable, en en précisant la nature⁵⁸⁷. L'[article 1738 C.c.Q.](#) ajoute que le vendeur qui connaissait le défaut ou ne pouvait l'ignorer ne peut invoquer la tardiveté de cette dénonciation. Ainsi, celui qui aurait consenti une servitude sans le révéler au moment de la vente ne pourrait pas invoquer la tardiveté de l'avis expédié par le vendeur déçu.

409. Quelle est la forme de l'avis prévu par l'[article 1738 C.c.Q.](#)? S'agit-il d'un avis formel en l'absence duquel un recours en garantie pourra faire l'objet d'un moyen d'irrecevabilité, ou s'agit-il d'une obligation préjudicielle donnant ouverture à un moyen dilatoire ([art. 168\(3\) C.p.c.](#))? Cet avis participe-t-il aux règles de la mise en demeure? Peut-il ou doit-il être allégué dans une action principale en garantie ou une action en garantie incidente que l'on signifierait au vendeur?

1) But de cet avis

410. Par l'[article 1738 C.c.Q.](#), le législateur a voulu inviter les parties à régler à l'amiable leurs litiges au sujet de la garantie du droit de propriété, sans recourir immédiatement aux tribunaux. À la suite de cette dénonciation, le vendeur pourra soit admettre l'existence de l'atteinte ou du risque d'atteinte au droit de propriété et intervenir pour y remédier, soit accepter la résolution de la vente avec des dommages-intérêts. Exiger une dénonciation écrite par l'acheteur dans un délai raisonnable, dès la constatation de l'atteinte ou du risque d'atteinte à son droit de propriété, permet à l'acheteur d'éviter de se faire reprocher un manque de diligence pour avoir espéré que des pourparlers puissent permettre une entente sans devoir intenter immédiatement une action. Le caractère raisonnable du délai de dénonciation est laissé à l'appréciation du tribunal.

411. La signification de l'action principale ou incidente en garantie pourrait constituer l'avis écrit requis par l'[article 1738 C.c.Q.](#) Toutefois, si le vendeur honore immédiatement son obligation de garantie, ceci pourrait empêcher l'acheteur de lui réclamer ses frais d'action comme le prévoit l'[article 1596 C.c.Q.](#) quand des actions intentées sans mise en demeure préalable. Si l'acheteur remédie au trouble en payant trop rapidement ce que le tiers demande ou en renonçant à ses droits, sans dénoncer le trouble à son vendeur, ce dernier pourrait faire rejeter tout recours en invoquant le défaut de dénonciation, s'il connaissait un moyen de faire cesser le trouble. Si ce moyen était simple, ceci pourrait équivaloir à une absence de trouble et un comportement fautif de la part de l'acheteur qui n'a

pas respecté la règle de l'[article 1738 C.c.Q.](#)⁵⁸⁸.

2) Exceptions

412. En certaines circonstances, l'avis formel exigé par l'[article 1738 C.c.Q.](#) n'est pas une condition *sine qua non* à l'exercice du recours en garantie. En effet, une telle proposition serait dénuée de sens quand un tiers a déjà intenté une action contre l'acheteur. Il est alors inutile de transmettre au vendeur un avis extrajudiciaire, précédant l'appel en garantie. D'autre part, l'[article 1738 C.c.Q.](#) précise que la tardiveté de cet avis ne peut être invoquée par le vendeur qui connaissait ou ne pouvait ignorer le trouble dont se plaint l'acheteur. Ce serait le cas d'une hypothèque non radiée, d'un empiètement au sujet duquel l'empiété a déjà émis des plaintes au vendeur avant la vente, au sujet d'un tuyau d'aqueduc et d'égout empiétant chez lui⁵⁸⁹, ou d'une violation de règlement municipal pour lequel le vendeur a déjà reçu des avertissements de la part des autorités concernées. Ce peut être une servitude que le vendeur aurait lui-même consentie⁵⁹⁰.

413. Selon nous, la dénonciation du trouble par un avis écrit formel, distinct et préalable n'est pas indispensable en soi pour permettre l'exercice valable des recours de l'acheteur contre son vendeur. L'avis a pour but d'éviter les recours prématurés aux tribunaux sans négociation ou tentative d'entente à l'amiable. La seule chose exigée « dans un délai raisonnable », c'est l'envoi de cet avis, sans procédure judiciaire immédiate. Une période de six mois constitue un délai raisonnable qui peut être prolongé exceptionnellement jusqu'à un an, si une expertise s'avère nécessaire⁵⁹¹.

414. Par contre, la dénonciation par écrit du trouble pourrait être contenue dans une procédure judiciaire sous réserve que le vendeur serait dispensé de supporter les frais d'action, s'il indemnise immédiatement l'acheteur ou fait cesser le trouble (art. 1596 C.c.Q.).

415. Notons que l'avis de l'[article 1738 C.c.Q.](#) peut se limiter à la dénonciation du trouble vécu ou appréhendé sans obliger le vendeur à y remédier, l'acheteur n'ayant pas toujours décidé à ce moment s'il y avait lieu de demander une réduction de la prestation, des dommages ou la résolution de la vente. L'avis prévu à l'[article 1738 C.c.Q.](#) diffère donc de la mise en demeure qui sommerait le vendeur de remédier au trouble, son seul but étant d'informer le vendeur du trouble vécu.

B. Les recours en garantie

416. L'acheteur n'a pas à attendre d'être effectivement troublé dans sa jouissance avant d'exercer un recours. L'acheteur n'est pas tenu d'attendre d'être dépossédé judiciairement pour intenter contre son vendeur une action fondée sur la garantie du droit de propriété, mais ce droit doit néanmoins se révéler incontestable et opposable à l'acheteur⁵⁹². Il pourra demander à son vendeur de remédier à l'atteinte à son droit de propriété, à défaut de quoi il pourra demander la résolution de la vente (art. 1604 C.c.Q.) ou une réduction proportionnelle de son obligation corrélative de payer le prix. Si la vente est résolue, il y aura lieu de restituer les prestations, car la vente est alors réputée n'avoir jamais existé (art. 1606 C.c.Q.). Nous aborderons ultérieurement ces principes de la restitution des prestations et nous les appliquerons à la résolution du contrat de vente.

417. L'appel en garantie principal est celui que l'acheteur troublé intente pour appeler directement son vendeur en garantie. L'appel en garantie incident est celui que l'acheteur lui-même poursuivi par un tiers intente contre son vendeur.

418. Un recours en garantie du droit de propriété doit être intenté dans les trois ans de la découverte de l'atteinte du droit⁵⁹³.

1) L'appel principal en garantie

419. L'[article 1442 C.c.Q.](#) qui permet de transmettre les droits des parties à un contrat à l'ayant cause à titre

particulier, s'ils constituent l'accessoire d'un bien qui leur est transmis ou s'ils lui sont intimement liés, a modifié les schèmes traditionnels des recours en garantie. Sous l'ancien Code, du moins selon la doctrine et la jurisprudence antérieure aux dernières années précédant l'entrée en vigueur du nouveau Code, la procédure habituelle était de poursuivre son vendeur qui, s'il le jugeait à propos, appelait son propre vendeur en garantie. S'il considérait que son trouble résultait d'une faute professionnelle de son notaire, il pouvait l'appeler également en garantie. Cette façon de faire est encore possible, notamment si le vendeur, seul défendeur assigné par l'acheteur, pense que d'autres défendeurs auraient également dû être assignés. Nous aborderons plus loin ce processus.

420. L'acheteur dont le droit de propriété souffre d'une atteinte peut maintenant, au lieu de limiter son action au vendeur avec qui il a contracté, considérer que sont responsables du trouble non seulement le vendeur mais aussi les propriétaires ou vendeurs antérieurs ou les notaires qui n'auraient pas accompli leur travail. Il s'agit d'une application de l'obligation *in solidum*.

421. Cette obligation *in solidum* résulte de l'application extensive des articles 1525 et 1526 C.c.Q. : il y a solidarité si une stipulation du contrat le prévoit, si le contrat est conclu par plusieurs personnes pour l'exploitation d'une entreprise ou s'il s'agit de responsabilité extracontractuelle. Par contre, si un dommage résulte de l'inexécution de différents contrats, on admet une obligation *in solidum*. L'obligation *in solidum* comporte les aspects les plus importants de la solidarité, à l'exception toutefois de l'idée de représentation des débiteurs solidaires entre eux. Ainsi, la prescription interrompue à l'égard des débiteurs tenus *in solidum* n'aura pas d'effet à l'égard des autres. La mise en demeure envoyée à l'un ne vaudra pas non plus pour les autres.

422. L'obligation *in solidum* résulte de la responsabilité découlant d'une faute contractuelle commise à l'occasion de différents contrats, mais causant un dommage unique. Par exemple, différents vendeurs ont vendu un immeuble affecté d'une servitude non apparente et c'est le dernier acheteur qui en subit le dommage. Le notaire qui devait vérifier les titres n'a pas fait les constatations et rapports requis. Plutôt que d'intenter une action contre son vendeur, lequel appellera en garantie son propre vendeur et le notaire pour cette servitude non révélée, l'acheteur poursuivra directement toutes les personnes qu'il considérera responsables, savoir les propriétaires antérieurs et le notaire.

423. En rendant son jugement, le juge pourra retenir la responsabilité d'une seule personne ou bien considérer que les personnes impliquées le sont à des degrés divers. Dans ce dernier cas, il pourra établir le partage de ces responsabilités, par exemple le notaire qui n'a pas bien vérifié les titres. Le juge pourrait même conclure que l'acheteur n'a pas de recours contre son vendeur si la servitude était inscrite dans le registre foncier, puisque l'[article 2943 C.c.Q.](#) rend opposable à un acheteur tout droit inscrit au registre foncier. L'acquéreur qui n'a pas consulté les registres ou n'a pas constaté un droit inscrit ne peut pas opposer sa bonne foi au vendeur⁵⁹⁴ et le notaire « coupable » de l'ignorance supportera l'entière responsabilité.

2) L'appel en garantie du vendeur par l'acheteur poursuivi par un tiers (action en garantie incidente)⁵⁹⁵

424. Ce n'est pas toujours l'acheteur qui prend l'initiative de poursuivre son vendeur en garantie; souvent, l'acheteur est poursuivi par un tiers qui conteste son droit de propriété ou invoque un droit quelconque, une municipalité ou le gouvernement qui reprochent une violation à un règlement ou à une loi. L'acheteur doit alors se défendre. Toutefois, si la réclamation du tiers est fondée sur une cause antérieure à la vente, visée par la garantie du droit de propriété, l'acheteur devra appeler son vendeur en garantie. L'acheteur poursuivi par un tiers, qui décide témérement de se défendre seul et succombe sans avoir dénoncé le trouble comme l'exige l'[article 1738 C.c.Q.](#), ni avoir appelé son vendeur en garantie comme le prévoit le [Code de procédure civile](#), verra rejeter son action en garantie principale, si le vendeur démontre que s'il avait été assigné à titre de défendeur en garantie, il aurait pu contester et faire rejeter l'action principale ou faire cesser le trouble. Il pourra également invoquer le défaut de dénonciation selon l'[article 1738 C.c.Q.](#)

425. L'acheteur dont le droit de propriété est attaqué par un tiers pourra, s'il demande la suspension de l'instance principale, soulever un moyen dilatoire pour appeler en garantie son vendeur (**art. 168 (5), 216 C.p.c.**). L'instance principale sera arrêtée pour le temps fixé par le jugement qui fera droit à la requête. L'appel en garantie incident (ou intervention forcée) débute par voie d'assignation ordinaire. L'acheteur assigne donc le vendeur qui lui doit la garantie du droit de propriété (**art. 217 C.p.c.**), en lui signifiant sa requête introductive d'instance en garantie (**art. 217, 111 C.p.c.**) et l'avis au défendeur en garantie (**art. 217, 119, 151.4 C.p.c.**), ainsi qu'une copie de la requête introductive d'instance principale (**art. 217 C.p.c.**). L'acheteur établit son droit à la garantie en alléguant :

- (1) La vente qui l'a rendu ou devait le rendre propriétaire.
- (2) Le trouble dont il est victime.
- (3) L'obligation du vendeur de lui garantir l'absence de telles atteintes à son droit de propriété.

426. Une copie de la requête introductive de l'instance principale doit être annexée à la requête introductive de l'instance d'appel en garantie du vendeur par l'acheteur (**art. 217 C.p.c.**).

427. En conclusion, l'acheteur demandera que le vendeur soit forcé de prendre son fait et cause dans l'instance principale pour le défendre et obtenir le rejet de la demande principale. L'acheteur ne peut pas, à cette étape, conclure au remboursement du prix ni réclamer des dommages autres que ceux réclamés par le demandeur principal, à savoir les frais de l'action principale, ou les fruits perçus depuis l'assignation du défendeur originaire (l'acheteur) par le demandeur principal (le tiers). L'acheteur demandeur en garantie peut cependant exiger les frais de l'action en garantie.

b) Les attitudes possibles du vendeur, défendeur en garantie

428. Sur réception de l'appel en garantie, le vendeur peut adopter trois attitudes :

- (1) Admettre la justesse des prétentions du tiers et offrir à l'acheteur de lui rembourser le prix, les frais et de lui payer des dommages-intérêts.
- (2) Refuser de prendre son fait et cause. Alors, un jugement pourra être prononcé forçant le vendeur défendeur en garantie à défendre l'acheteur, défendeur principal, et condamnant le vendeur défendeur en garantie suivant les conclusions de la demande incidente en garantie.
- (3) Prendre fait et cause pour l'acheteur, devenant ainsi pour les fins de l'instance le représentant de l'acheteur. Le vendeur peut plaider les moyens qui lui sont personnels et ceux qui sont propres à l'acheteur. Dans ces circonstances, l'acheteur peut alors requérir d'être mis hors de cause, sauf sa faculté d'agir pour conserver ses droits (**art. 220 C.p.c.**).

c) Les jugements sur l'action en garantie

429. À moins que le tribunal n'en décide autrement, la demande principale et celle en garantie doivent être entendues ensemble et il doit en être disposé par un seul jugement (**art. 222 C.p.c.**) qui, le cas échéant, pourra néanmoins déterminer la part à laquelle chacune des parties est tenue séparément (art. 1518 C.c.Q.). Le demandeur principal ou une autre partie a intérêt pour faire toute demande utile pour assurer que la demande en garantie ne retarde pas indûment l'instance principale.

i) Si la réclamation du tiers est rejetée

430. Si le vendeur, défendeur en garantie, réussit à faire débouter le tiers, le juge maintiendra le recours en garantie pour les frais, parce qu'en prenant le fait et cause de l'acheteur, défendeur principal, le vendeur a reconnu devoir la garantie à l'acheteur. En définitive, les frais du recours seront supportés par le demandeur principal dont

les prétentions auront été rejetées.

ii) Si la réclamation du tiers est accueillie

431. Si la réclamation du tiers est accueillie, l'acheteur devra délaisser l'immeuble et payer les frais de la requête principale et les dommages. Le vendeur, d'autre part, devra rembourser à l'acheteur les frais des deux actions, le prix de vente et les dommages qu'il a dû payer au demandeur principal. C'est la restitution des prestations dont les règles générales sont prévues aux articles 1699 et suivants **C.c.Q.** À la suite du défaut du vendeur de respecter sa garantie du droit de propriété, il faudra considérer que la vente a été résolue par la faute du vendeur; pour les fins de l'application des règles de la restitution des prestations, il sera traité comme une partie de mauvaise foi, s'il connaissait la cause d'éviction ou ne pouvait l'ignorer, ou s'il connaissait au moment de la vente l'existence de la violation à une limitation prévue par l'autorité publique.

432. Si l'acheteur subit une atteinte partielle à son droit de propriété, que ce soit en raison d'un droit ou d'une limitation de l'usage projeté, il pourra demander une diminution du prix. S'il démontre qu'il n'aurait jamais acheté s'il avait connu cette limitation partielle mais substantielle, il pourra plutôt demander la résolution de la vente.

3) Restitution des prestations et indemnité due à l'acheteur si la vente est résolue

433. L'acheteur évincé ou qui, en raison du préjudice sérieux que lui cause l'atteinte à son droit de propriété, est justifié de demander la résolution de la vente, peut exiger la restitution du prix (art. 1700 C.c.Q.) et réclamer des dommages-intérêts (art. 1458, 1611 C.c.Q.). Les dommages-intérêts peuvent comporter les éléments suivants : perte du bénéfice de la plus-value (art. 1611 C.c.Q.), remboursement des impenses (art. 1703 C.c.Q.) et des frais du contrat. La restitution des prestations est régie par les **articles 1699 C.c.Q.** et suivants. Ces règles sont applicables même pour les ventes conclues avant l'entrée en vigueur du **Code civil du Québec**, quand le processus d'annulation ou de résolution a été amorcé après le 1^{er} janvier 1994 (**art. 9** et **97 L.a.r.c.c.**)⁵⁹⁷.

434. Observons aussi que la restitution en nature peut être impossible, par exemple si le bien a été détruit, considérablement transformé, ou transmis à un tiers qui l'a acquis de bonne foi (art. 1707 C.c.Q.). Nous aborderons plus en détail les effets de la résolution de la vente à la fin de ce chapitre.

C. L'atteinte partielle au droit de propriété

435. Il y a atteinte partielle quand l'acheteur doit délaisser physiquement une partie du bien, reconnaître le droit de copropriété d'un tiers ou admettre l'existence d'un droit ou d'une limitation de droit public affectant le bien acquis⁵⁹⁸. Ceci peut comprendre en plus des servitudes réelles, les servitudes personnelles et l'emphytéose.

436. Dans ce dernier cas, l'acheteur peut demander la résolution de la vente (art. 1598 (2), 1604 C.c.Q.) et des dommages-intérêts ou la diminution du prix (art. 1590, al. 2, 1604, al. 1 et 3, 1611, 1613 C.c.Q.)⁵⁹⁹ sans attendre d'être troublé. Cette atteinte doit avoir un impact important, car la réduction de l'obligation sera établie en tenant compte des circonstances appropriées.

(1) *L'action en résolution de la vente* (art. 1598 (2), 1604 C.c.Q.) peut être intentée par l'acheteur qui peut affirmer que s'il avait connu le droit du tiers, ou les limitations qui affectaient le bien, il ne l'aurait pas acheté. Le défaut doit être assez grave pour justifier la résolution de la vente. La résolution de la vente donne lieu à la restitution des prestations et à des dommages intérêts⁶⁰⁰.

(2) *L'action en dommages-intérêts* (**art. 1590**, al. 2 **C.c.Q.**) pourra être intentée s'il est possible de remédier à l'atteinte au droit de propriété à un coût raisonnable et que cette atteinte n'est pas assez grave pour demander la résolution de la vente.

§3. La garantie de qualité (art. 1726 à 1731 C.c.Q.)⁶⁰¹

INTRODUCTION

A. La philosophie générale de la garantie de qualité

437. Le vendeur doit assurer à l'acheteur la jouissance du bien vendu. Outre la garantie du droit de propriété par laquelle le vendeur garantit la jouissance juridique du droit de propriété, par la garantie de qualité, il doit garantir la jouissance matérielle de même que la possibilité d'utiliser le bien vendu aux fins pour lesquelles il a été acheté. Cette garantie vise aussi les accessoires du bien vendu. Si l'un des biens vendus est affecté d'un vice qui empêche l'usage de l'ensemble, le vendeur doit indemniser l'acheteur non pas seulement pour le déficit d'usage de l'accessoire, mais pour l'ensemble⁶⁰². La garantie de qualité vise non seulement les vices cachés qui diminuent la valeur économique du bien mais aussi les caractéristiques représentées mais inexistantes qui empêchant l'acheteur d'utiliser le bien comme il le prévoyait, compte tenu de la publicité. On peut citer l'exemple d'une imprimante couleur censée produire des impressions extraordinaires, mais dont les manipulations nécessaires sont si complexes qu'elles rendent son usage impraticable dans un contexte normal d'utilisation⁶⁰³.

438. L'expression « garantie de qualité » est issue du droit de la consommation. On l'associe à l'idée d'utilisation normale et de durée raisonnable d'un bien et elle remplace dans le titre de la section III celle de « garantie contre les défauts cachés » qui figurait dans les intitulés du *Code civil du Bas Canada*. Cependant, les expressions « défauts cachés » et « vices cachés », familières aux utilisateurs du *Code civil du Bas Canada*, apparaissent toujours dans les dispositions du *Code civil du Québec*.

439. La garantie de qualité s'applique uniquement lors de la vente d'un bien corporel. Elle ne s'applique pas lors de la vente de biens incorporels comme les actions d'une personne morale. Ainsi, celui qui achète des actions d'une personne morale, lui conférant le droit d'habiter un logement, doit être considéré comme un locataire de la personne morale. Si le logement comporte des défauts, il doit exercer des recours conformément aux règles du louage et non pas en sa qualité d'acheteur victime de défauts cachés⁶⁰⁴.

1) La garantie de qualité est indépendante de la bonne foi du vendeur

440. L'obligation du vendeur de garantir la qualité du bien vendu est indépendante de sa bonne foi. Reconnu sous l'ancien Code⁶⁰⁵, ce principe s'applique toujours. Le vendeur est tenu à la garantie de qualité à moins d'avoir dénoncé les vices à l'acheteur, ou étant vendeur non professionnel, d'avoir fait accepter à l'acheteur d'acheter à ses risques et périls (art. 1733 C.c.Q.). Le vendeur de mauvaise foi qui ne dénonce pas les vices qu'il connaît pourra, malgré une exclusion conventionnelle de garantie, être accusé de dol ayant incité l'acheteur à contracter (art. 1401, 1474 C.c.Q.). Un vendeur ne peut faire d'affirmation fautive ou évasive en disant qu'il parle « au meilleur de sa connaissance »⁶⁰⁶. Il serait avisé de faire, avant de vendre, les vérifications appropriées, vu que même en l'absence de dol, le vendeur demeure, malgré sa bonne foi, tenu à la garantie des défauts cachés qu'il n'a pas dénoncés.

441. Ajoutons que le vendeur qui connaît les vices cachés au moment de la vente et ne les dénonce pas, donc qui est de mauvaise foi, pourra être condamné non seulement à rembourser à l'acheteur le prix ou une partie du prix du bien, mais aussi à l'indemniser pour les dommages qu'il aurait subis (art. 1728 C.c.Q.).

442. Ceux dont l'occupation habituelle est la vente des biens, ont le statut de vendeurs professionnels avec les conséquences que ceci implique sur le plan des présomptions d'antériorité du vice ou de connaissance. Certains vendeurs, tels le fabricant, le distributeur et l'importateur sont assimilés à des vendeurs professionnels (art. 1730 C.c.Q.), et deviennent assujettis au régime de présomption de connaissance, et d'antériorité des vices qui affectent les biens qu'ils vendent, mais cette présomption est réfutable à des degrés divers. De fait, malgré sa bonne foi, le vendeur est passible de l'action en résolution de vente ou en diminution des prestations, sa bonne foi, s'il réussit à renverser la présomption de connaissance ou d'antériorité, pouvant toutefois l'exempter du paiement des

dommages-intérêts (art. 1728 C.c.Q.).

443. Pour être assujettie à la garantie, une personne doit être partie au contrat comme propriétaire-vendeur du bien. L'épouse qui intervient à l'acte de vente en sa simple qualité de conjointe du vendeur, unique propriétaire, n'est pas tenue à la garantie⁶⁰⁷. Par contre, la garantie conventionnelle d'une réparation effectuée sur un immeuble, qu'un entrepreneur a donnée au vendeur et qui est transmissible à un acheteur en vertu de l'[article 1442 C.c.Q.](#), ne libère pas pour autant le vendeur de son obligation de garantir contre les défauts cachés⁶⁰⁸. L'acheteur incommodé par le défaut pourra poursuivre le vendeur, ou l'entrepreneur dont la réparation est défectueuse.

2) Les droits résultant des défauts cachés ne sont pas toujours faciles à faire valoir

444. L'exercice des recours en garantie contre les défauts cachés comporte beaucoup d'aléas, autant pour le vendeur que pour l'acheteur. Les difficultés de preuve sont souvent importantes. En effet, tout dépend de la façon dont un juge appréciera le caractère occulte du défaut, ce qui découle à la fois de l'aspect du bien, des représentations du vendeur et de la diligence de l'acheteur au moment de la vente ou après celle-ci. Si l'on ajoute à cela les règles sur les représentations dolosives ou les garanties conventionnelles, on accumule un grand nombre de facteurs subjectifs susceptibles d'augmenter les aléas de l'issue d'un procès. Bien que l'intervention d'un expert ne soit pas obligatoire au moment de l'achat, elle peut néanmoins être déterminante lors de la preuve des caractéristiques du défaut caché au moment du procès.

445. La portée des présomptions prévues contre le vendeur professionnel dans la [Loi sur la protection du consommateur](#) et dans le [Code civil du Québec](#) n'est pas toujours évidente et sa complète clarification n'est pas encore complétée par la jurisprudence. D'ailleurs, malgré l'importance de la notion de « vendeur professionnel », le législateur ne l'a pas clairement définie. Les explications fournies sous l'[article 1729 C.c.Q.](#) par le ministre de la Justice, selon lesquelles le vendeur professionnel est « celui qui vend des biens à titre d'occupation habituelle », n'est pas aussi éclairante qu'on pourrait le souhaiter.

446. On peut certes continuer à citer l'adage latin, *caveat emptor*, « que l'acheteur prenne garde », mais on peut tout aussi bien dire *caveat venditor*, que le vendeur se méfie!

B. Les paramètres de la réforme du Code civil sur les défauts cachés

447. La réforme du droit civil reprend les principes établis depuis longtemps, mais on constatera que la protection des acheteurs a été considérablement augmentée.

1) Maintien, lors de la recodification de la majorité des règles de l'ancien Code et intégration de règles issues du droit de la consommation

448. La plupart des règles de l'ancien Code ont été maintenues lors de la recodification. Dans les faits, huit dispositions sur 10 de l'ancien Code, régissant la garantie de qualité ont été reprises. L'obligation du vendeur de dénoncer le défaut qu'il connaît a été maintenue (art. 1728, 1733 C.c.Q.; anciens art. 1527, 1528 C.c.B.C.).

449. Le [Code civil du Québec](#) a intégré plusieurs règles issues du droit de la consommation telles la garantie de durabilité normale, créant une présomption simple d'antériorité du vice en cas de mauvais fonctionnement ou de détérioration prématurée d'un bien vendu par un vendeur professionnel, compte tenu de son prix par rapport à d'autres biens de même nature. Le vendeur peut, en défense, réfuter cette présomption en démontrant que le défaut invoqué résulte du mauvais usage et du mauvais entretien du bien ([art. 1729 C.c.Q.](#), inspiré de l'[art. 38 L.p.c.](#)). Cette défense suppose que le vendeur professionnel a accompli son obligation de fournir à l'acheteur les informations appropriées concernant l'usage, l'entretien et les risques.

450. Observons par ailleurs que la garantie d'aptitude du bien à servir à un usage normal pendant une durée raisonnable, compte tenu de son prix, telle qu'énoncée à l'article 38 L.p.c., est un prolongement des principes généraux de l'[article 1726 C.c.Q.](#) voulant qu'un bien soit exempt de défauts qui empêchent de l'utiliser aux fins

auxquelles il est destiné.

451. Enfin, remarquons que le fabricant, l'importateur et le distributeur d'un produit sous son nom sont assimilés au vendeur et sont assujettis en conséquence aux mêmes obligations de garantie de qualité. À cet égard, l'[article 1730 C.c.Q.](#) complète l'[article 1442 C.c.Q.](#) et simplifie l'application des règles établies par l'arrêt *Kravitz*. Ces dispositions sont inspirées de l'[article 53](#), al. 1 L.p.c. qui permet le recours direct du consommateur contre le commerçant et le fabricant ([art. 53](#), al. 4 L.p.c.), lesquels ne peuvent alléguer leur ignorance du vice dont est affecté le bien ([art. 53](#), al. 3 L.p.c.). Toutefois, si le recours est exercé contre un fabricant ou un vendeur professionnel, en vertu des [articles 1728](#) et [1730 C.c.Q.](#), on peut présumer que ces derniers connaissaient ou ne pouvaient ignorer les vices allégués. Cette présomption est réfragable, comme nous le verrons plus loin.

2) Application des règles générales du droit des obligations

a) La sanction de l'inexécution des obligations

452. Le chapitre du [Code civil](#) consacré à la vente ne répète pas, comme le faisait le [Code civil du Bas Canada](#), la substance des règles générales énoncées dans le chapitre général du droit des obligations. Il demeure toutefois nécessaire de s'y référer, ne serait-ce que pour comprendre les limites de la garantie conventionnelle, énoncées de façon fort laconique, pour ne pas dire incomplète, aux [articles 1732](#) et [1733 C.c.Q.](#) Le recours en résolution de la vente pour défauts cachés, autrefois appelé l'action rédhibitoire, et l'action en réduction proportionnelle de l'obligation corrélative, jadis appelée l'action *quanti minoris* ou estimatoire, sont dorénavant régies par les règles générales des [articles 1590](#) et suivants [C.c.Q.](#) : l'acheteur peut demander la résolution de la vente pour inexécution d'une obligation ou il peut obtenir la réduction proportionnelle de son obligation, si la gravité de la situation ne justifie pas la résolution de la vente ([art. 1604 C.c.Q.](#)).

453. En réalité, le recours pour vices cachés est souvent la conséquence d'un problème survenu à l'occasion de la formation du contrat : un consentement vicié par l'erreur ou le dol. Sous l'ancien Code, un tel vice de consentement permettait de réclamer des dommages-intérêts, parce qu'à l'époque, la réduction des obligations n'était pas admise *a posteriori*, car les tribunaux étaient réticents à intervenir dans le processus de l'échange des consentements. Maintenant, l'[article 1407 C.c.Q.](#) permet expressément à l'acheteur victime d'une erreur d'obtenir une réduction de sa prestation. Si par ailleurs cette erreur a été provoquée par le dol de son cocontractant mais que l'acheteur désire quand même maintenir le contrat, il pourra en plus de la réduction de sa prestation, obtenir des dommages-intérêts⁶⁰⁹.

b) Les règles concernant la bonne foi

454. Le vendeur professionnel ne peut exclure ni limiter sa responsabilité pour les vices de propriété ou de qualité s'il n'a pas révélé les vices qu'il connaissait ou ne pouvait ignorer et qui affectent le droit de propriété ou la qualité du bien. Selon certaines décisions de la Cour d'appel, il n'y aurait pas de présomption de connaissance en cas de vice affectant le droit propriété. C'est du moins ce qui résulte d'une série de décisions que l'on a convenu d'appeler la trilogie des automobiles volées⁶¹⁰. Observons toutefois que dans ces cas, les acheteurs étaient ce que l'on pourrait appeler des acheteurs professionnels; s'ils avaient été des acheteurs profanes, on peut s'interroger pour savoir si les conclusions de la Cour d'appel auraient été les mêmes.

455. Le vendeur non professionnel peut être libéré de ses obligations de garantie si l'acheteur achète à ses risques et périls. Cela signifie-t-il qu'un vendeur non professionnel pourrait faire acheter à ses risques et périls un bien dont il cache sciemment les défauts? Le laconisme des [articles 1732](#) et [1733 C.c.Q.](#) qui interdisent au vendeur professionnel d'exclure sa garantie pour les défauts cachés qu'il connaît, tout en formulant une exception pour le vendeur non professionnel, semble laisser croire que le vendeur non professionnel aurait la faculté de faire acheter un acheteur à ses risques et périls, tout en ne lui révélant pas les défauts qu'il connaît. Toutefois, l'[article 1733](#)

C.c.Q. doit aussi se lire à la lumière des dispositions des règles générales des obligations qui s'appliquent au régime des garanties et qui régissent les limitations ou les exclusions de garantie.

456. Le vendeur non professionnel comme le vendeur professionnel, outre l'interdiction d'exclure la garantie de leurs faits personnels (art. 1732 C.c.Q.), sont assujettis aux règles concernant la bonne foi (art. 6 et 1375 C.c.Q.) qui limitent les effets d'une clause par laquelle un acheteur achète à ses risques et périls. En effet, la bonne foi doit régir la conduite des parties tant au moment de la naissance de l'obligation qu'à celui de son exécution ou de son extinction. Dans un tel contexte, cacher un défaut que l'on connaît constitue une faute intentionnelle ou grossière, équivalant à un dol. On pourrait dire que le dol caractérisé commis par un vendeur non professionnel rend la discussion strictement académique. Un vendeur ne peut non plus, de toute façon, exclure sa garantie sur un défaut causant un préjudice corporel à autrui (art. 1474 C.c.Q.).

c) Le contenu obligationnel du contrat

457. Les contrats s'étendent non seulement à ce qui y est exprimé mais à tout ce qui en découle selon l'usage, l'équité ou la loi (art. 1434 C.c.Q.). Plusieurs voient dans cette disposition le fondement de plusieurs recours contre le vendeur permettant même, dans le contexte du contrat de vente, de s'inspirer des règles relatives au défaut de sécurité d'un bien (art. 1468, 1469, 1473 C.c.Q.). Ces règles sont normalement applicables dans le domaine extracontractuel. Toutefois, si un bien vendu présente un défaut de sécurité, le vendeur pourrait vouloir s'en inspirer pour présenter une défense fondée sur les connaissances réelles ou présumées de l'acheteur et aux risques de développements (art. 1473 C.c.Q.).

458. La défense liée aux risques de développements fait partie du régime de responsabilité extracontractuelle résultant du fait des biens. Une personne autre que l'acheteur ou un sous-acquéreur, c'est-à-dire une personne qui n'est liée par aucun lien contractuel avec le fabricant ou le vendeur, pourrait l'invoquer sans difficulté. Mais l'acheteur ou le sous-acquéreur, lié par contrat, ne peut exercer de recours qu'en vertu des principes de la responsabilité contractuelle. L'**article 1458 C.c.Q.** l'empêche d'opter pour un régime qui lui serait plus profitable.

459. Toutefois, la Cour d'appel a assoupli la règle de l'interdiction de l'option dans *Accessoires d'auto Vipa inc. c. Therrien*⁶¹¹. À l'occasion d'un recours exercé par le locataire et usager d'une fendeuse de bûches, qui avait perdu quatre doigts d'une main en utilisant cet appareil avec son beau-frère, la Cour a appliqué certaines règles propres au régime contractuel et traitant de l'obligation de sécurité. Les blessures étaient survenues à la suite d'une maladresse du beau-frère du locataire, mais la compagnie de location d'outils s'est vu reprocher de ne pas avoir donné les instructions suffisantes sur l'utilisation sécuritaire de l'appareil, comme le prévoit l'**article 1469 C.c.Q.** Si les informations voulues pour l'usage sécuritaire de l'appareil avaient été fournies, les deux beaux-frères qui utilisaient l'appareil n'auraient pas planifié la méthode de travail qui s'est avérée désastreuse. Selon la Cour d'appel, la simple existence d'un contrat n'écarte pas l'application du régime extracontractuel. Une partie à un contrat peut donc avoir double qualité : locateur et fournisseur du bien, ce qui permettrait alors aux deux régimes de responsabilité civile de s'appliquer simultanément. Selon la Cour d'appel, « l'interdiction de cumul que prescrit l'**article 1458 C.c.Q.** ne fait [...] pas en sorte que le fabricant, le distributeur ou le fournisseur qui contracte avec la victime peut se voir automatiquement exonéré de toute responsabilité s'il y a absence d'une prise en charge expresse de l'obligation de sécurité dans le contrat »⁶¹². Les blessures sont survenues à l'occasion d'un contrat de location, mais rien n'empêche de penser que les tribunaux utiliseront les mêmes raisonnements pour appliquer ces mêmes règles au contrat de vente, malgré les interdictions d'option prévues par l'**article 1458 C.c.Q.** On pourrait prétendre aussi que dans un contrat de location, l'obligation du locateur de fournir la jouissance comprend implicitement l'obligation de garantir la sécurité d'un bien. Ce pourrait être une application de l'**article 1434 C.c.Q.** C'est donc une question à suivre.

460. Remarquons toutefois que si l'acheteur poursuit un vendeur professionnel ou un fabricant, le régime

extracontractuel n'est pas nécessairement le plus profitable. En effet, l'[article 1468 C.c.Q.](#), applicable au régime extracontractuel, ne prévoit qu'une simple présomption de faute contre le fabricant, alors que les [articles 1728, 1729 et 1730 C.c.Q.](#), applicables au régime contractuel, créent en faveur de l'acheteur une présomption de responsabilité contre le fabricant. Pour les contrats de consommation, les [articles 37 et 38 L.p.c.](#) créent une présomption de responsabilité; le commerçant et le fabricant ne peuvent plaider leur ignorance d'un vice dont l'existence est prouvée ou présumée lors de la vente ([art. 53](#), al. 3 L.p.c.). Leur seule défense est de prouver que le bien n'était affecté d'aucun défaut caché lorsqu'il a été mis sur le marché. C'est donc dire que l'acheteur n'aurait pas intérêt à opter pour les règles de la responsabilité extracontractuelle.

461. Observons cependant que le régime contractuel ne permet de réclamer que les dommages qui étaient prévisibles au moment où l'obligation a été contractée, hormis les cas de faute lourde ou intentionnelle ([art. 1613 C.c.Q.](#)). C'est donc dire que les dommages résultant d'un défaut de sécurité dont la cause était inconnue en raison de l'état des connaissances scientifiques à l'époque de la fabrication et de la vente, peuvent constituer un dommage imprévisible au moment où l'obligation a été contractée ([art. 1611 C.c.Q.](#)). On pourrait même dire que dans les circonstances, le fabricant ne serait pas en faute, comme l'a affirmé une ancienne décision de la Cour suprême⁶¹³, qui a inspiré la rédaction de l'[article 1473 C.c.Q.](#)

462. Pour qu'une défense reliée aux risques de développements soit admissible, le vendeur professionnel ou le fabricant devra démontrer que l'état des connaissances, au moment de la vente ou de la fabrication du bien, ne permettait pas de prévoir les risques que subiraient les acheteurs et utilisateurs. Le fabricant et le vendeur professionnel devront démontrer non seulement qu'ils ignoraient ces risques, mais que les connaissances permettant de le connaître, n'étaient disponibles pour personne⁶¹⁴. Observons toutefois que le fabricant poursuivi en vertu de l'[article 1468 C.c.Q.](#) dispose de moyens de défense beaucoup plus larges, en vertu des [articles 1470 et 1473 C.c.Q.](#), notamment en invoquant la faute de la victime par son imprudence ou son ignorance de choses qu'elle aurait dû savoir. De fait, seule la victime qui est un véritable tiers au contrat peut invoquer l'[article 1468 C.c.Q.](#) Le sous-acquéreur n'est pas un tiers par rapport au vendeur professionnel et au fabricant. Ceci a été établi clairement par l'arrêt *Kravitz*, l'[article 54 L.p.c.](#) et l'[article 1442 C.c.Q.](#), qui permettent à un sous-acquéreur de poursuivre directement le commerçant ou le fabricant.

d) Les clauses abusives ou illisibles

463. La clause illisible ou incompréhensible, préjudiciable au consommateur ou à l'adhérent, est inopposable à moins que les explications adéquates sur la nature et l'étendue de la clause n'aient été fournies. Toutefois, observons que la clause d'achat aux risques et périls de l'acheteur peut difficilement être considérée comme une clause incompréhensible.

464. La clause abusive dans un contrat de consommation ou d'adhésion rend nulle ou réductible l'obligation qui en découle. La clause abusive est celle qui désavantage l'adhérent ou le consommateur de façon déraisonnable, va à l'encontre des exigences de la bonne foi ou dénature le contrat en l'éloignant des obligations essentielles qui devraient en découler ([art. 1437 C.c.Q.](#)). Toutefois, comme les [articles 1732 et 1733 C.c.Q.](#) permettent à certains vendeurs d'exclure totalement la garantie de qualité, une telle clause d'exclusion n'est pas en soi abusive. Elle sera attaquant, comme nous l'avons déjà vu, en cas de dol.

3) Déjudiciarisation de l'exercice des droits

465. À l'instar de la mise en œuvre de la garantie du droit de propriété, le législateur a voulu déjudiciariser la mise en œuvre de la garantie de qualité, en exigeant l'envoi dans un délai raisonnable, à compter de la découverte du vice et de la constatation de sa gravité, d'un avis écrit préalable dénonçant le vice au vendeur selon l'[article 1739 C.c.Q.](#), avant d'intenter une action en justice. Les caractéristiques du délai et de la diligence raisonnable selon l'ancien [article 1530 C.c.B.C.](#), établies par la doctrine et la jurisprudence sous l'ancien Code ont été maintenues.

Toutefois, si le vendeur avait une connaissance réelle ou présumée du vice, il ne pourra invoquer la tardiveté de l'avis, ce qui ne l'empêche pas d'invoquer l'expiration des délais de prescription de trois ans prévus aux [articles 2923 et 2925 C.c.Q.](#), se comptant à compter de la connaissance de l'étendue et de la gravité du défaut.

466. L'[article 1739 C.c.Q.](#) s'inspire du *Code civil suisse* et de l'article 39 de la *Convention de Vienne*. Notons que l'[article 2926 C.c.Q.](#), fixant le point de départ de la prescription « à compter du moment où un défaut se manifestant graduellement ou tardivement, se manifeste pour la première fois », peut allonger considérablement le délai de prescription, pour intenter l'action. Toutefois, plus le délai s'allonge, plus il sera difficile de prouver que le défaut existait au moment de la vente. Nous reviendrons ultérieurement sur l'application de l'[article 1739 C.c.Q.](#)

4) La nouvelle notion de vendeur professionnel par opposition à celle de vendeur profane ou non professionnel

467. Sous le [Code civil du Bas Canada](#), la jurisprudence avait développé, pour déterminer la connaissance réelle ou présumée du vendeur, ses conséquences et sa réfutation, le concept du « vendeur spécialisé ». Selon la doctrine et la jurisprudence, le vendeur spécialisé était celui qui faisait profession de vendre une catégorie de biens déterminés. C'était le cas du cordonnier, du vendeur d'automobiles, du vendeur d'outils ou de machineries d'une catégorie donnée⁶¹⁵.

468. Le [Code civil du Québec](#) a introduit la notion de « vendeur professionnel ». Cette notion figure notamment à l'[article 1729 C.c.Q.](#), créant une présomption d'antériorité d'existence du vice si un bien vendu par un vendeur professionnel se détériore ou fonctionne mal de façon prématurée. Elle apparaît aussi à l'[article 1733 C.c.Q.](#), où elle est implicitement opposée à celle du vendeur non professionnel, pour établir des limites aux exclusions conventionnelles de garanties. Selon les commentaires du ministre de la Justice sous l'[article 1729 C.c.Q.](#), le vendeur professionnel « est la personne qui a pour occupation habituelle de vendre des biens », ce qui remet en question la notion de « vendeur spécialisé », développée sous l'ancien Code, comme élément de qualification du statut de vendeur professionnel.

469. Les tribunaux ont analysé différentes situations pour déterminer si un vendeur devait être qualifié de « vendeur professionnel » ou non. Les éléments à considérer diffèrent maintenant de ceux qui ont été utilisés par le passé pour qualifier un vendeur de « vendeur spécialisé ». La spécialisation ou les connaissances du vendeur dans un domaine ne permettent plus nécessairement de conclure au statut de « vendeur professionnel ». Ce qui importe maintenant, c'est de déterminer si la vente d'un bien est l'une des activités habituelles du vendeur. Si oui, il sera qualifié de vendeur professionnel et sera présumé connaître les défauts des biens qu'il vend. À moins de repousser cette présomption, en démontrant une faute de l'acheteur ou l'impossibilité de connaître le défaut malgré toute la diligence qu'il aurait pu déployer, il pourra éventuellement être tenu de payer des dommages-intérêts. S'il est qualifié de vendeur non professionnel, sous réserve du dol qu'il aurait pu commettre, il pourra exclure sa garantie en faisant acheter l'acheteur « à ses risques et périls » (art. 1733 C.c.Q.), et la connaissance qu'il aurait pu avoir de l'existence d'un vice devra être prouvée.

470. Ainsi, une institution financière qui revend un immeuble qu'elle a pris en paiement en exerçant ses droits de créancier hypothécaire n'est pas un vendeur professionnel. En effet, l'activité habituelle d'une institution financière est de procéder à des activités de financement sous forme de prêts ou autrement. Ce n'est qu'occasionnellement qu'elle vend des biens, notamment quand elle en est devenue propriétaire par l'exercice de ses droits de créancière contre un débiteur en défaut, par voie de prise en paiement⁶¹⁶. Il en est ainsi d'une compagnie pétrolière qui se départit d'un terrain qu'elle n'utilise plus et qu'elle peut avoir contaminé⁶¹⁷. De même, un instituteur, amateur de chevaux qui en élève comme hobby et en vend occasionnellement, n'est pas un vendeur professionnel⁶¹⁸. Dans ces derniers cas, rien n'empêche de démontrer par des faits réels ou des présomptions de fait, la connaissance qu'aurait pu avoir du défaut le vendeur, même qualifié de vendeur non professionnel.

471. Enfin, les magasins à grande surface tels Wal-Mart, Canadian Tire, Jean Coutu, Costco, pour ne citer que ces

exemples pour fins d'illustrations, sont des vendeurs professionnels puisque leurs activités habituelles résident dans la vente de biens. Seraient-ils des vendeurs spécialisés? En établissant des rayons où des biens d'une catégorie sont offerts au public, on pourrait dire que ces établissements deviennent des vendeurs spécialisés. Dans tous les cas, ils sont responsables des défauts cachés des biens qu'ils vendent et ils doivent indemniser l'acheteur en réduisant le prix ou en acceptant la résolution de la vente. Ils peuvent également être tenus à des dommages-intérêts, à moins de prouver l'impossibilité de connaître le défaut, en démontrant par exemple qu'ils n'étaient que des intermédiaires, vendeurs de produits préemballés, dont ils ne pouvaient, malgré leur diligence, découvrir les défauts pouvant les affecter (art. 1728 C.c.Q.). Il peut donc être nécessaire de déterminer le rôle du vendeur professionnel à l'occasion de la vente : simple vendeur ou également conseiller ou installateur.

472. Mentionnons toutefois que la défense d'ignorance du défaut n'est pas recevable de la part d'un commerçant, si l'acheteur est un consommateur qui invoque l'article 53 L.p.c. Très souvent, la situation sera réglée par le simple remplacement de l'objet défectueux. La jurisprudence n'est pas abondante sur le sujet puisque la volonté même des commerçants d'éviter des litiges à ce sujet en remplaçant les objets défectueux et en remboursant les montants en jeu écarte des tribunaux le plus grand nombre de ces litiges. Toutefois, la question demeure importante si jamais un bien défectueux occasionnait un préjudice corporel, puisque l'article 1474 C.c.Q. empêche l'exclusion de la garantie en cas de préjudice corporel et assujettit ce genre de recours à la prescription de trois ans, prévue par l'article 2930 C.c.Q. Notons en passant que la notion de préjudice corporel est plus large que la notion de blessures corporelles, car le préjudice corporel inclut les cas de décès.

I. LA NOTION DE VICE CACHÉ (art. 1726 C.c.Q.)

473. L'article 1726 C.c.Q. indique implicitement les caractéristiques d'un vice caché. Il s'agit d'un vice rendant le bien impropre à l'usage auquel l'acheteur le destinait⁶¹⁹. Si le vice caché diminue tellement l'usage du bien que l'acheteur ne l'aurait pas acheté s'il l'avait connu, ce dernier peut demander la résolution de la vente en raison de ce vice caché. Dans le *Code civil du Bas Canada*, cette demande de résolution s'appelait l'« action rédhibitoire ». Cette expression, ne figure plus dans le nouveau Code, et tombera dans l'oubli.

474. S'il s'avère que, malgré sa connaissance du vice, l'acheteur aurait quand même acheté le bien mais à un prix moindre, il peut demander une diminution de prix (art. 1604 C.c.Q.). Dans l'ancien Code, c'était l'action *quantum minoris*, dite « estimatoire », expressions qui ont disparu elles aussi du vocabulaire du prétoire québécois. Il s'agit maintenant de la réduction proportionnelle de l'obligation corrélative.

• Défauts cachés matériels, fonctionnels ou conventionnels

475. Selon le professeur Pierre-Gabriel Jobin⁶²⁰, un défaut caché peut être un défaut matériel, un défaut fonctionnel ou un défaut conventionnel. Le défaut matériel peut résulter d'un bris, par exemple un engrenage déformé ou l'obstruction d'un orifice de circulation d'huile dans un moteur qui entraînera à moyen terme une surchauffe et un blocage des pistons. Ce peut-être un matériau, par exemple de la fibre de verre ou de la résine de synthèse qui se désagrège prématurément sous l'action du soleil. Si la carrosserie d'une automobile est mal assemblée et est susceptible de se disloquer ou de causer un problème d'imperméabilité, on peut dans ces cas, songer à un vice résultant d'un défaut de fabrication ou de conception.

476. Quant au défaut conventionnel, il s'agit d'un défaut qui empêche l'acheteur d'utiliser un bien aux fins spécifiques, révélées au vendeur, pour lesquelles il l'a acheté. Le bien peut par ailleurs être utilisable, mais pas aux fins particulières auxquelles l'acheteur le destinait. Ce défaut peut s'illustrer par un appareil ou un logiciel ne pouvant pas accomplir les fonctions ou les tâches pour lesquelles il a été acheté⁶²¹. On peut également penser à un photocopieur incapable de réaliser les étiquettes en couleur, ce que l'acheteur avait présenté au vendeur comme une considération importante de son achat⁶²².

477. Imaginons aussi un treuil incapable de soulever les charges normales, travail pour lequel l'acheteur en a fait

l'acquisition. Ce serait le cas aussi d'un système destiné à économiser l'énergie qui non seulement ne réduit pas les coûts mais au contraire, les augmente⁶²³. Un autre exemple de défectuosité fonctionnelle serait l'incapacité d'une pellicule destinée à l'emballage de produits congelés sous vide, en l'occurrence des côtes levées, de résister à la perforation par les os et la cuisson⁶²⁴.

- Défauts de conception ou de fabrication

478. Un défaut caché peut résulter de défauts de fabrication ou de conception. On peut alors devoir aborder toute la problématique de la responsabilité des fabricants et des présomptions applicables. Si une sécheuse provoque un incendie parce que le tambour de rotation cesse de fonctionner à cause d'une installation et d'un entretien non conforme aux directives du fabricant, ce dernier, en prouvant cette installation défectueuse, pourra repousser la présomption d'un défaut de conception⁶²⁵. Par contre, s'il arrive que plusieurs sécheuses du même modèle, convenablement installées, causent le même problème, on pourra vraiment parler de défaut de conception. Si un système de ventilation, installé par le fabricant, ses préposés ou des personnes dûment qualifiées, ne réussit pas à ventiler suffisamment un atelier de recyclage de plastique, pour respecter les normes environnementales et qu'il est trop compliqué de régler le problème, il y a lieu de permettre la résolution de la vente⁶²⁶.

- Garantie de qualité et garantie de propriété pour violation aux règlements de droit public

479. Il est parfois difficile de distinguer le vice caché selon l'[article 1726 C.c.Q.](#) de la dérogation à un règlement ou une violation à une limitation de droit public selon l'[article 1725 C.c.Q.](#) Ainsi, une fosse septique peut être fonctionnelle, mais néanmoins, n'être pas conforme aux normes imposées par le ministère de l'Environnement. Certains pourront opiner qu'il s'agit d'une limitation imposée à l'usage du droit de propriété par l'autorité publique selon l'[article 1725 C.c.Q.](#) et non d'un défaut caché. En effet, la fosse septique peut fonctionner normalement, mais n'est pas conforme à la réglementation en vigueur⁶²⁷. En appliquant l'[article 1725 C.c.Q.](#), la question est de savoir si l'acheteur se devait de connaître les restrictions imposées par le ministère de l'Environnement et s'il s'agit d'une violation que le vendeur avait l'obligation de révéler. Il ne s'agira pas de prouver que le système de fosse septique était affecté d'un défaut grave en entravant le fonctionnement⁶²⁸. Par contre, certaines décisions ont conclu qu'il s'agissait d'un défaut caché⁶²⁹. L'absence de champ d'épuration contrevenant au [Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées](#)⁶³⁰, déjà en vigueur au moment de la vente, a été considéré comme un défaut caché. Comme très souvent, il n'y a pas de droits acquis en matière de pollution ou de sécurité, ou que la durée de l'exercice d'un droit acquis est souvent limitée, le vendeur ne peut prétendre en défense que l'immeuble et ses accessoires étaient conformes au moment de leur construction⁶³¹.

480. La [Loi sur la protection du consommateur](#) prévoit qu'« un bien qui fait l'objet d'un contrat doit être tel qu'il puisse servir à l'usage auquel il est normalement destiné » ([art. 37](#) L.p.c.), et qu'il doit néanmoins avoir une durée d'usage normal ([art. 38](#) L.p.c.)⁶³².

- Garanties de qualité et dol

481. Les recours prévus pour vices cachés sont souvent connexes au recours pour dol. Le vendeur a une obligation d'honnêteté envers l'acquéreur, qu'il ne doit pas induire en erreur en suscitant en lui un faux sentiment de sécurité pour l'empêcher de pousser plus à fond l'examen du bien qu'il projette d'acheter. En de telles circonstances, un défaut qui aurait eu les caractéristiques d'un défaut apparent pourra alors être considéré comme un défaut caché⁶³³.

A. Les caractéristiques du vice donnant ouverture au recours pour vices cachés

482. Pour réussir un recours fondé sur des défauts cachés, l'acheteur doit prouver toutes les caractéristiques permettant de conclure au caractère caché du défaut, telles qu'énoncées ci-après : son caractère caché, sa gravité, l'ignorance qu'avait l'acheteur de son existence et l'existence de ce défaut au moment de la vente. Les

recours pour vices cachés peuvent être intentés malgré la bonne foi du vendeur⁶³⁴; des dommages-intérêts pourront s'ajouter au remboursement total ou partiel du prix, selon que le vendeur connaissait ou ne pouvait ignorer les défauts dont le bien vendu était affecté (art. 1728 C.c.Q.). Par ailleurs, pour avoir gain de cause, l'acheteur qui invoque le dol doit prouver ce dol en démontrant qu'il a été incité à contracter par les manœuvres ou les réticences du vendeur ou d'un tiers à la connaissance de celui-ci (art. 1401 C.c.Q.). Si le dol est prouvé, ceci pourra permettre à l'acheteur de gagner sa cause, même si le défaut invoqué n'a pas toutes les caractéristiques d'un défaut caché⁶³⁵.

1) Vice grave (art. 1726 C.c.Q.)

a) Principes généraux

483. Le défaut invoqué doit présenter un caractère suffisamment grave pour rendre le bien impropre à l'usage auquel il était destiné⁶³⁶. Le vice ne doit pas nécessairement empêcher toute utilisation du bien⁶³⁷; il suffit qu'il en réduise notablement l'usage ou l'utilité⁶³⁸ ou en empêche l'usage normal⁶³⁹. Si un immeuble a été acquis pour être démoli, les inconvénients résultant de la présence d'amiante comme isolant ne constitue pas un vice, même si la présence de cet isolant entraîne une augmentation des frais de démolition. La démolition n'est pas l'usage d'un immeuble⁶⁴⁰.

484. La gravité du défaut doit être telle qu'elle justifie un recours en résolution de la vente ou en réduction du prix. Autrement dit, l'acheteur n'aurait pas acheté ou n'aurait pas payé si haut prix s'il avait connu ces défauts⁶⁴¹. Ces affirmations sont en fonction du degré de gravité du vice affectant le bien. D'ailleurs, l'**article 1604 C.c.Q.** empêche la résolution d'un contrat si le défaut du débiteur de l'obligation, en l'occurrence le vendeur débiteur de la garantie, est de peu d'importance. Il n'y a lieu alors qu'à la diminution proportionnelle de la prestation, évaluée selon les circonstances.

b) Exemples et applications

485. Pour illustrer la gravité d'un défaut donnant ouverture à un recours pour défaut caché, on peut citer certains exemples tirés de la jurisprudence et concernant des ventes immobilières ou autres.

i) Édifices⁶⁴²

486. Les qualités d'un édifice ont trait à sa stabilité, son imperméabilité et son caractère sécuritaire. Les vices cachés affectant un édifice sont la plupart du temps liés à son défaut de solidité, résultant de défauts affectant les fondations⁶⁴³, la structure, la solidité des planchers et des murs, l'étanchéité des murs⁶⁴⁴ et des fondations⁶⁴⁵, l'efficacité du drainage⁶⁴⁶ et la sécurité pour la santé des usagers, par exemple des moisissures, la présence de vermine, ou un approvisionnement d'eau dysfonctionnel en hiver⁶⁴⁷, insuffisant ou de mauvaise qualité.

487. La découverte lors de travaux de rénovation d'un défaut des poutres, jadis calcinées par un incendie ou confectionnées de façon inhabituelle, sans affecter la solidité de l'immeuble, ne constitue pas un défaut justifiant un recours pour défauts cachés⁶⁴⁸. L'aménagement des fondations d'un immeuble sous la nappe phréatique constitue un défaut caché⁶⁴⁹. Toutefois, l'anomalie dans des fondations reposant de façon néanmoins stable sur le roc depuis 20 ans⁶⁵⁰ ou l'absence de dalle de béton dans un sous-sol⁶⁵¹, n'affectant pas la solidité d'un édifice, ne donnent pas non plus ouverture à un recours pour vices cachés.

488. D'ailleurs, même si un immeuble déroge aux normes du *Code national du bâtiment du Canada*, ces dérogations ne constituent pas toujours un vice caché permettant un recours; elles donneront ouverture à un recours seulement si l'acheteur démontre que ces anomalies rendent l'immeuble impropre à l'usage auquel il est destiné, ou en diminuent l'usage de façon importante⁶⁵². Le *Code national du bâtiment du Canada* expose les règles de l'art en matière de construction mais n'a pas de force réglementaire; il constitue un guide valable, mais

sans caractère obligatoire⁶⁵³. De même, il n'y a pas de recours pour un système de plomberie qui déroge au *Code national de la plomberie* si aucun inconvénient n'en découle⁶⁵⁴ et que personne ne peut exiger la mise aux normes⁶⁵⁵. L'absence de drain de fondation pour une maison construite en 1948 peut ne pas être un vice caché, puisque la réglementation n'exigeait pas d'en installer en ce temps là⁶⁵⁶.

489. L'insuffisance grave d'isolation thermique d'un bâtiment peut constituer un défaut caché⁶⁵⁷. Toutefois, l'isolation insuffisante d'un immeuble, construit il y a plus de 50 ans, ne donnera pas ouverture à un recours s'il s'avère que cette isolation a été faite conformément aux normes en vigueur à l'époque de la construction⁶⁵⁸. L'isolation à la mousse isolante d'urée formaldéhyde (MIUF) ne donne pas automatiquement ouverture à un recours en défaut caché. Les qualités isolantes de la MIUF sont reconnues et sept ans après son application, la MIUF ne dégage plus aucun gaz. L'enlèvement de cet isolant n'est pas nécessaire⁶⁵⁹. Mêmes conclusions pour la vermiculite⁶⁶⁰. Un isolant contaminé à l'amiante, s'il n'est pas manipulé, est un isolant efficace et non nuisible⁶⁶¹.

490. Un problème de condensation d'eau sur le plancher d'un sous-sol pouvant se régler par l'usage d'un déshumidificateur, n'est pas un vice assez grave pour justifier un recours⁶⁶². Par contre l'infiltration d'eau dans le sous-sol peut constituer un vice caché⁶⁶³. Seront aussi des vices cachés les moisissures dans les murs⁶⁶⁴ ou l'état d'un vide sanitaire que des chats ont transformé en gigantesque litière, sans que l'on ait pu au moment de la vente, identifier la cause des mauvaises odeurs, vu l'encombrement des lieux⁶⁶⁵.

491. Une maison infestée de fourmis gâte-bois, même si le vendeur était de bonne foi et ignorait les conséquences pouvant résulter de la présence de ces insectes, est affectée d'un défaut caché donnant ouverture à un recours⁶⁶⁶. Il en est ainsi de la présence de larves de dermestre du lard⁶⁶⁷, de chauves-souris⁶⁶⁸ de rats⁶⁶⁹ ou de ruches d'abeilles dans les murs⁶⁷⁰. Un drain agricole, incapable de drainer la pluie, même d'une rare intensité, est dysfonctionnel et constitue un vice caché, car une forte averse n'est pas un cas de force majeure⁶⁷¹.

492. L'acquéreur d'une maison est en droit de s'attendre à ce que l'approvisionnement en eau soit suffisant et de bonne qualité. Ainsi, l'insuffisance du débit d'un puits pour satisfaire les besoins courants et normaux des occupants d'une maison constitue un défaut caché⁶⁷², que ce soit en raison de la profondeur insuffisante du puits⁶⁷³ ou pour une autre raison, comme le gel des conduits en hiver⁶⁷⁴. Un tel problème peut être lié à l'incertitude d'une servitude de puisage d'eau prévue au titre de propriété qui rend problématique cet approvisionnement⁶⁷⁵. C'est à l'usage que ces choses peuvent se constater, et il est difficile d'accuser un acheteur de ne pas avoir constaté la suffisance de l'approvisionnement en eau avant l'achat⁶⁷⁶. Toutefois, affirmer qu'un terrain vacant est desservi par un système d'aqueduc et d'égout municipal ne donne pas lieu à une réclamation pour défaut caché, si le terrain n'est pas desservi, puisque l'acheteur pouvait faire les vérifications qui s'imposaient, à plus forte raison, si l'agent d'immeuble a exprimé des doutes à ce sujet⁶⁷⁷, lors des pourparlers.

493. Dans tous ces cas, la qualité de l'expertise et la crédibilité de l'expert sont de la première importance pour présenter une preuve satisfaisante lors du procès.

ii) Terrains

• Terrains à l'état naturel

494. Lors de la vente de terrains, aucune norme ne permet de conclure à l'existence d'un défaut caché découlant de la nature du sous-sol à son état naturel, non manipulé ni sondé par l'homme. La nature particulière d'un terrain peut augmenter ou réduire les coûts de construction, mais cette situation ne constitue pas en soi un défaut, puisqu'il n'est nullement établi quelle doit être la profondeur de la couche de terre végétale avant d'atteindre une couche portante permettant d'asseoir des fondations⁶⁷⁸.

495. Le terrain traversé par une faille, invisible par un expert, peut néanmoins constituer un défaut caché rendant le terrain impropre à la construction d'une résidence⁶⁷⁹. Ceci peut constituer un défaut si le terrain a été vendu en

vue de l'érection d'un édifice, mais que cette construction à un cout normal est impossible. C'est d'ailleurs la responsabilité des architectes, des ingénieurs et des entrepreneurs d'adapter leurs méthodes de construction à la nature d'un sol donné (art. 2118 C.c.Q.)⁶⁸⁰. Dans ces cas, les droits de l'acheteur peuvent toutefois résulter des représentations faites par le vendeur à l'effet que le terrain ne présente aucun problème. Comme vendeur professionnel, une entreprise spécialisée dans la vente de terrains destinés à la construction d'immeubles résidentiels est présumée en connaître les vices cachés⁶⁸¹. Le constructeur d'un bâtiment sera responsable si les fondations de l'immeuble qu'il construit ne sont pas adaptées au terrain ou elles sont érigées (art. 2118, 2124 C.c.Q.), mais le recours n'est plus basé sur les caractéristiques des défauts cachés.

• Terrains manipulés, nivelés ou remblayés

496. Si le sous-sol est constitué de remplissage qui est œuvre humaine, il peut y avoir vice caché, car le terrain devient assimilable à un bien mobilier ou immobilier fabriqué ou transformé. Il en est de même aussi d'un terrain bâti, car à ce moment, les anomalies du sol ont pu être constatées⁶⁸². La présence d'un ancien fossé remblayé de plusieurs pieds de terre comprenant une importante couche de matières organiques⁶⁸³ ou avec du remblayage granulaire de type schisteux, susceptible de se gonfler, de se désagréger et de créer une pression déplaçant les fondations et soulevant les dalles de béton, constitue un défaut caché⁶⁸⁴, car cette situation peut augmenter les coûts de la construction.

497. La pyrite est un minerai que l'on peut trouver dans la roche utilisée pour faire de la pierre concassée destinée au remblayage. En présence d'humidité et d'oxygène, la pyrite s'oxyde et produit du sulfate qui provoque le gonflement des dalles de béton constituant les planchers des sous-sols et des garages, occasionnant la fissuration et la distorsion de ces dalles et des cloisons intérieures. La seule présence de ce matériau justifie le recours pour défaut caché, si la détérioration et la diminution de l'usage appréhendé ne constituent pas une simple hypothèse. Des terrains remblayés avec de la pyrite comportant un potentiel pétrographique de gonflement 27, sont affectés d'un défaut caché⁶⁸⁵. Il en est de même d'un terrain contenant de l'ocre ferreuse⁶⁸⁶. Ceci ne constituera pas un défaut, si aucun réel déficit d'utilisation n'est appréhendé⁶⁸⁷. Toutefois, le défaut ne doit pas avoir été apparent lors de la vente ou avoir pu être découvert par un acheteur normalement prudent⁶⁸⁸.

498. Il faut examiner les inconvénients découlant d'un état de fait. Ainsi, le remplissage d'un terrain servant de cour arrière, comportant de vieux pneus, stabilisé depuis une quarantaine d'années, ne constitue pas nécessairement un vice grave si à l'époque, aucune loi ou règlement n'interdisait un tel procédé, qu'aucun règlement n'en oblige maintenant l'enlèvement et qu'un expert déclare que cette situation ne présente pas d'inconvénient⁶⁸⁹.

• Terrains contaminés⁶⁹⁰

499. Un terrain contaminé par des hydrocarbures ou des contaminants dans une proportion excédant les valeurs limites prévues par le règlement, est affecté d'un défaut caché⁶⁹¹.

500. Si la réhabilitation d'un terrain contaminé par des hydrocarbures ou des métaux lourds, est nécessaire pour se conformer aux normes de décontamination, le vendeur peut être poursuivi pour rembourser le coût de cette réhabilitation⁶⁹² à moins que l'acheteur n'ait assumé cette obligation. Sinon, l'acheteur tenu de cette décontamination pourra appeler son vendeur en garantie (art. 31.50 L.Q.E.). Certaines considérations sont majeures lors de la vente d'un terrain potentiellement contaminé. Les parties doivent être au fait de l'usage actuel et de l'usage projeté du terrain, car selon que le terrain servira à des fins industrielles, commerciales ou résidentielles, les normes de décontamination ne sont pas les mêmes⁶⁹³.

501. Selon l'usage auquel un emplacement est destiné, les seuils de contamination tolérés peuvent varier. Ils sont indiqués dans les règlements adoptés en vertu de l'article 31.69 L.Q.E.⁶⁹⁴. L'annexe II énonce les normes de contamination tolérée pour des terrains destinés à un usage commercial et industriel et institutionnels, sauf les

établissements scolaires primaires et secondaires, les centres hospitaliers et d'hébergement de longue durée, les chaussées et parcs municipaux qui doivent sur une profondeur d'un mètre, respecter les valeurs fixées par l'annexe 1. L'Annexe I vise les autres endroits, notamment les endroits résidentiels ou agricoles. Dans les parcs, les sols sont assujettis à l'annexe I, pour une profondeur d'au moins un mètre.

502. Les règles de la réhabilitation des terrains contaminés ont été considérablement modifiées en 2003. Autrefois, on appliquait la règle du pollueur payeur. Depuis le 1^{er} mars 2003, ces règles ont été modifiées de façon à faciliter l'imputation de la responsabilité de la contamination et de la décontamination, le cas échéant. La personne responsable de la réhabilitation d'un terrain n'est plus seulement le pollueur, mais aussi le gardien du terrain, qui utilise un terrain ou a un contrôle sur les gestes de pollution (art. 31.43 L.Q.E.). Ce peut être le propriétaire, bien sûr, mais aussi le locataire, et le créancier hypothécaire qui est devenu propriétaire ou possesseur du terrain en exerçant ses droits de créancier hypothécaire : le créancier hypothécaire peut avoir pris l'immeuble en paiement, ou en avoir obtenu le délaissement. Lors de l'abandon de l'usage ou d'un changement d'usage d'un terrain, le gardien d'un terrain a l'obligation de caractériser et éventuellement de décontaminer le terrain. Le gardien peut décontaminer volontairement ou à la suite d'une ordonnance.

503. Pour exercer un recours en vertu de la garantie de qualité, la contamination ne doit pas être apparente ou perceptible par les odeurs dégagées⁶⁹⁵. Pour éviter ou contrôler les transactions concernant des terrains contaminés, lorsqu'une étude de caractérisation effectuée en vertu de la [Loi sur la qualité de l'environnement](#)⁶⁹⁶ révèle la présence dans un terrain de contaminants dont la concentration excède les valeurs limites réglementaires, la personne ou la municipalité qui a fait effectuer l'étude doit, dès qu'elle en est informée, requérir l'inscription d'un avis de contamination sur le registre foncier⁶⁹⁷.

504. La [Loi sur la qualité de l'environnement](#) oblige l'enlèvement de tout réservoir d'hydrocarbures désaffecté et quand un terrain ou un immeuble est vendu, le vendeur doit avertir l'acheteur de la présence d'un tel réservoir, quand sa présence diminue la valeur de la propriété. Son silence à cet égard peut être considéré comme un dol⁶⁹⁸. L'inspecteur préachat ne peut cependant pas être tenu de « deviner » la présence de ces réservoirs, si aucun signe extérieur ne permet d'en constater l'existence⁶⁹⁹.

505. D'autre part, la simple présence d'un réservoir ou d'hydrocarbures ne constitue pas un vice caché, si elle n'empêche pas l'usage auquel l'acheteur destinait les lieux au moment de son achat, à plus forte raison si cet acheteur a fait des travaux correctifs sans envoyer l'avis prévu par l'[article 1739 C.c.Q.](#)⁷⁰⁰. La présence de tuyaux d'évents, très apparents, enlève à la présence de réservoirs d'hydrocarbures, les caractéristiques de défaut caché, et incitait les acheteurs à un examen plus poussé⁷⁰¹.

506. Les contrats de vente prévoient très souvent des exclusions spécifiques de garantie à ce sujet.

iii) Produits divers

507. Le vendeur ou le fabricant d'un produit doit aviser l'acheteur du caractère inapproprié de ce produit pour l'usage auquel l'acheteur le destine; par exemple le vendeur professionnel qui vend à un fabricant de portes et fenêtres une substance huileuse comme préservatif d'un bois destiné à être peinturé, sans lui révéler que ce produit empêcherait par la suite l'application et le séchage d'une couche de peinture, pourra être condamné, solidairement avec le fabricant du produit qui en a fait la promotion pour cet usage, à indemniser l'acheteur⁷⁰². Cela peut signifier non seulement le remboursement du prix, mais aussi le dédommagement pour les troubles subis.

508. Une pierre calcaire, destinée à rénover le parement extérieur des murs d'une résidence, qui se décolore et s'effrite sous l'action de l'eau, est affectée d'un vice grave⁷⁰³. Si elle a été vendue par un vendeur professionnel, l'acheteur subséquent de l'immeuble peut par le biais de l'[article 1442 C.c.Q.](#), lui réclamer des dommages-intérêts.

Par ailleurs, si le défaut du revêtement extérieur d'un immeuble se manifeste après la vente, alors que son aspect ne laissait entrevoir aucune anomalie, on ne peut reprocher à l'acheteur de ne pas avoir poussé plus loin son investigation. Il n'avait pas à penser que les travaux de rénovation antérieurs avaient été déficients, en utilisant des matériaux inadéquats⁷⁰⁴. Le vendeur de l'immeuble, s'il ignorait l'éventualité d'une telle détérioration, en devant indemniser l'acheteur, pourra être exonéré du paiement de dommages-intérêts. Le fournisseur de matériaux ou l'entrepreneur ayant fourni les matériaux (art. 1603 C.c.Q.), pourront être considérés comme des vendeurs professionnels, confrontés aux présomptions que ceci comporte.

509. Toutefois, l'acheteur qui destine le bien à un usage spécifique doit prouver que le vendeur connaissait cet usage⁷⁰⁵, à moins que cet usage ne découle de la nature même du bien. Le vendeur qui ne révèle pas qu'un équipement est impropre à un usage normal ou à l'usage auquel l'acheteur le destine, quand il lui a indiqué cet usage⁷⁰⁶, doit lui aussi répondre, s'il ne réfute pas la présomption de connaissance imposée aux vendeurs professionnels. Le vendeur d'une imprimante qui ne révèle pas la complexité des manipulations nécessaires pour son utilisation pourrait subir le même sort⁷⁰⁷. Le vendeur d'un adhésif destiné à confectionner des sacs pour emballer des produits alimentaires pourra encourir une part de responsabilité, s'il n'a pas averti que son produit dégagera une odeur désagréable et rendra les sacs confectionnés inutilisables après la dilution du produit adhésif et le laminage des sacs⁷⁰⁸.

iv) Animaux

510. Le producteur agricole qui élève et vend des animaux, est assimilé à un fabricant. À ce titre, la présomption de connaissance du fabricant en matière de garantie de qualité s'applique compte tenu cependant de la nature « vivante » et parfois imprévisible de la matière première à la base de sa production⁷⁰⁹.

511. Un poulain affecté d'une incapacité physiologique telle qu'elle l'empêchera de devenir un cheval de course, est affecté d'un vice caché l'empêchant d'être utilisé aux fins auxquelles on le destine⁷¹⁰, si tel était le but de l'achat. D'ailleurs, les animaux étant considérés comme des biens meubles aux yeux de la loi, leurs maladies peuvent constituer des vices cachés ou apparents et leurs performances déficientes peuvent être considérés comme des défauts fonctionnels⁷¹¹. L'examen sommaire d'une vache peut permettre de constater si elle est affectée d'une inflammation des mamelles, dite « *mammite* ». Il est d'usage, lors d'un achat de vaches laitières, de faire une traite pour évaluer la capacité laitière des vaches. La mammite n'est donc pas un défaut caché⁷¹².

512. Un animal peut mourir de la maladie dont il est affecté. C'est la perte du bien en raison du vice caché dont il est affecté (art. 1727 C.c.Q.). Il s'agira de déterminer si l'animal est mort à cause de la maladie elle-même, ou par la faute de l'acheteur qui ne s'est pas préoccupé de dispenser les soins nécessaires à l'animal, vu son état. C'est l'application de l'**article 1479 C.c.Q.**, qui impose au créancier de minimiser les dommages qu'il entend réclamer.

2) Vice caché, non apparent (art. 1726 C.c.Q.)

513. Le caractère caché du vice est indispensable pour donner ouverture à un recours. Aussi, l'acheteur doit-il effectuer un examen diligent du bien pour en constater les défauts. Au besoin, il sera prudent de se faire assister par un expert, mais il n'y est pas tenu⁷¹³. L'acheteur qui fait une visite désinvolte, sans poser les questions usuelles sur l'âge d'une maison, ni porter attention à son âge et son état, n'agit pas avec prudence et diligence; si dans ces circonstances, il n'a pas vu les signes révélateurs des problèmes, son recours risque d'être rejeté⁷¹⁴. L'acheteur d'une pourvoirie, construite sans respecter les normes de construction, visiblement vétuste et laissée à l'abandon, et infestée de fourmis et de chauvesouris, verra ses recours rejetés, sous réserve cependant, des engagements spécifiques que le vendeur aurait pu prendre à l'égard de certaines installations⁷¹⁵.

a) L'effet du caractère apparent du vice⁷¹⁶

514. Le vendeur ne peut être responsable des vices dont l'acheteur a pu lui-même déceler l'existence, que ce soit

par leur caractère apparent ou par des indices permettant d'en soupçonner l'existence⁷¹⁷, car l'acheteur est alors présumé avoir acheté en connaissance de cause⁷¹⁸. Le régime de garantie légale de qualité ne protège pas l'acheteur imprudent ou incompétent⁷¹⁹ qui n'accomplit pas consciencieusement son devoir d'inspection⁷²⁰.

515. L'acheteur d'un immeuble ancien devrait savoir qu'il a des raisons de se méfier et faire les examens qui s'imposent⁷²¹. En effet, il est possible que l'on n'y trouve pas les drains agricoles maintenant installés autour des fondations des maisons plus récentes⁷²², que la plomberie⁷²³, les fosses septiques ou les champs d'épuration qui les desservent ne soient pas conformes aux normes actuelles. Dans une maison ancienne, plusieurs des éléments peuvent devenir défectueux d'un moment à l'autre⁷²⁴. S'il est à prévoir qu'une correction sera nécessaire, le prix d'achat devrait être fixé ou réduit en conséquence. Une telle réduction suppose une connaissance du défaut au moment de la vente et une acceptation de la situation. Ceci peut donc prévenir un éventuel recours pour défaut caché.

516. Bien que le caractère vétuste d'un immeuble ne soit pas nécessairement un défaut caché, il devrait inciter l'acheteur à en vérifier les méthodes de construction de même que les effets de l'âge sur ses différentes composantes⁷²⁵. Acheter un vieil immeuble sans recourir à un expert, ne serait-ce que pour fournir les éléments d'évaluation appropriés pour fixer le prix d'achat, compte tenu des travaux nécessaires pour corriger certains défauts, peut s'avérer une imprudence⁷²⁶. Par exemple, des traces de rouille sur un réservoir d'huile, peuvent présenter un simple problème d'esthétisme, mais également annoncer une perforation imminente⁷²⁷.

517. L'examen du bien acheté doit être fait de façon prudente et diligente⁷²⁸, mais en utilisant des moyens usuels d'examen, compte tenu de la nature du bien acheté et des pratiques commerciales dans un domaine donné⁷²⁹. Ainsi, l'acquéreur d'étoffes, avant de les acheter, peut facilement vérifier sur des échantillons si ces étoffes sont susceptibles de déteindre à l'eau⁷³⁰.

518. Par contre, lors de l'achat d'un immeuble, le pourrissement d'une charpente⁷³¹, les moisissures résultant de l'infiltration d'eau⁷³², un défaut d'isolation⁷³³ peuvent difficilement être constatés sans pratiquer des ouvertures. L'acheteur ne peut être tenu d'ouvrir les murs d'un immeuble⁷³⁴ ou d'une roulotte⁷³⁵. La déficience d'un système de drainage ne peut se manifester qu'à l'occasion d'une inondation ou d'une infiltration d'eau, à moins de creuser préalablement une tranchée autour d'un immeuble⁷³⁶ ou de faire des coupes dans la toiture ou dans les murs⁷³⁷. Un acheteur n'est pas obligé d'enlever les panneaux d'une fournaise, ce travail étant réservé normalement à un technicien chargé de l'entretien⁷³⁸. L'état réel des fondations est difficilement constatable, si par ailleurs l'immeuble semble bien entretenu⁷³⁹. Il en est de même de la faiblesse de la structure d'un bâtiment auquel on a ajouté un étage 25 ans auparavant, mais dont les signes de détresse se sont manifestés après la vente⁷⁴⁰ ou d'un plancher dont le vendeur pensait avoir corrigé une dénivellation qui est réapparue par la suite⁷⁴¹.

519. L'état du revêtement d'une toiture est vérifiable, surtout si les plafonds à l'intérieur de l'immeuble indiquent des traces d'infiltration d'eau⁷⁴². Par ailleurs, la présence de rats dans un immeuble peut constituer un défaut apparent si l'odeur qui en résulte est perceptible par l'acheteur lors de la vente⁷⁴³. Des fissures apparentes peuvent ne permettre aucun recours⁷⁴⁴; elles peuvent indiquer la nécessité d'un examen plus poussé⁷⁴⁵. Un ingénieur, pilote d'avion, qui achète un avion qu'il sait être de fabrication artisanale peut plus difficilement exercer un recours contre son vendeur⁷⁴⁶.

520. Avant d'acheter une automobile ou d'un tracteur, on ne peut ouvrir le moteur⁷⁴⁷.

b) Manœuvres dolosives ou propos rassurants du vendeur induisant l'acheteur en erreur

521. Si le vendeur a fait certaines déclarations ou présenté certaines informations ou rapports qui ont incité l'acheteur à ne pas pousser son examen plus loin avant d'acheter, le tribunal en tiendra compte⁷⁴⁸. La garantie s'applique quand le vendeur rassure l'acheteur ou lui fait des déclarations spécifiques sur l'absence d'importance

ou de gravité des indices qu'il aurait relevés⁷⁴⁹. Dans de telles circonstances, le vice qui aurait pu être considéré comme un vice apparent pourra être traité comme un défaut caché⁷⁵⁰. Les explications fournies par le vendeur pour rassurer son acheteur et l'inciter ainsi à acheter permettent de qualifier d'occulte ce qui aurait pu dans d'autres circonstances être apparent⁷⁵¹. Ainsi, un vendeur qui, malgré la connaissance qu'il a de l'insuffisance des poutres et des fondations, expose à un acheteur, intrigué par la dénivellation du plancher et y voyant l'indice d'un défaut de structure, que le tout est sans importance, sera condamné non seulement à subir la résolution de la vente, mais aussi à payer des dommages-intérêts, vu le dol qu'il a ainsi commis⁷⁵². Les explications trompeuses ou erronées fournies de mauvaise foi à l'acheteur pour l'inciter à acheter malgré ses hésitations, constituent un dol donnant ouverture à un recours en annulation de la vente ou en diminution de prix (art. 1407 C.c.Q.), de même qu'à des dommages-intérêts à l'acheteur⁷⁵³.

522. L'acheteur victime de dol n'a pas à prouver que le vendeur connaissait la cause du défaut qu'il a occulté; la preuve de la connaissance de l'existence du défaut suffit⁷⁵⁴. L'agent d'immeuble qui participe avec le vendeur aux manœuvres dolosives et volontairement, ne transmet pas à temps à l'acheteur un rapport d'inspection préachat dénonçant les problèmes, pour l'inciter à ne pas pousser plus à fond son examen, pourra être tenu responsable *in solidum* des dommages subis⁷⁵⁵.

523. La Ville de Québec, qui avait vendu un emplacement surplombé d'une falaise et utilisé pendant de nombreuses années comme dépotoir à neige, n'a pu reprocher à l'acheteur de ne pas avoir fait d'inspection approfondie due terrain, parce qu'au moment des pourparlers, elle lui avait remis un rapport indiquant que ce terrain était approprié pour la construction d'un centre commercial⁷⁵⁶. Il en est de même du vendeur d'un chalet qui explique à l'acheteur que l'eau est brunâtre au moment où le système d'alimentation d'eau est mis en marche, mais que la situation se régularise rapidement par la suite⁷⁵⁷. Un vendeur qui n'a pas révélé que l'installation d'une pompe de sous-sol avait pour but de palier à un grave défaut d'infiltration d'eau a dû payer des dommages-intérêts⁷⁵⁸.

524. Un vendeur n'est pas obligé de révéler qu'un suicide est survenu dans la maison vendue, car ceci n'a aucune incidence sur la qualité d'un immeuble⁷⁵⁹. Toutefois, un vendeur pourra être accusé de dol et condamné à payer des dommages, pour avoir représenté à des acheteurs qu'un occupant précédent était mort de mort naturelle alors qu'il s'était suicidé, ce qui avait perturbé les acheteurs quand ils l'ont appris⁷⁶⁰.

c) Le recours à l'expert⁷⁶¹

i) L'utilité du recours à l'expert

525. Sous l'ancien Code, la jurisprudence a longtemps hésité à déterminer s'il était indispensable pour exercer un recours, que l'acheteur ait fait examiner le bien par un expert avant de l'acheter⁷⁶². Elle l'a déjà exigé sous l'empire de l'ancien code, en matière d'immeubles⁷⁶³ et d'automobiles⁷⁶⁴. Elle s'est ensuite assouplie et a permis d'exercer les recours prévus par la garantie pour vices cachés même en l'absence d'expertise avant l'achat⁷⁶⁵. Dans le cas d'immeubles, le tribunal examinait l'ensemble des circonstances : le statut du vendeur, celui de l'acheteur, la nature, l'âge et le prix du bâtiment, le type de vice et parfois même, le comportement des parties⁷⁶⁶. Le recours à l'expert n'était pas exigé dans le cas d'immeubles neufs⁷⁶⁷. Quoi qu'il en soit, si un expert ou un inspecteur préachat n'a pas vu le problème, le défaut est vraiment caché. De plus, un acheteur peut réclamer de son vendeur, la perte de valeur subie lors de la revente, si les défauts qu'il a découverts l'ont obligé à réduire son prix lors d'une revente⁷⁶⁸.

526. De toute façon, la complexité des produits modernes rend leur examen difficile⁷⁶⁹. Souvent, ils ne peuvent être examinés sans utiliser un équipement spécialisé⁷⁷⁰. Le *Code civil du Québec* a pris position et mis un terme à cette polémique entourant la nécessité du recours à l'expert. Conformément à la jurisprudence majoritaire, le législateur a adopté des règles semblables pour l'achat de biens mobiliers et immobiliers, en exigeant tout

simplement que l'acheteur soit « prudent et diligent ». Certes, l'acheteur prudent recourra à un expert⁷⁷¹. Certains défauts, cachés pour un profane, peuvent être apparents pour un expert, qui pourra recommander une vérification plus poussée⁷⁷². Par exemple, la non-conformité d'un système de chauffage pourra être évidente pour un expert⁷⁷³. Mais le législateur a conclu que la question était de savoir si le défaut était caché pour un acheteur prudent et non pas de savoir « si un expert l'aurait vu ».

527. Le législateur ne considère donc pas irrecevable le recours d'un acheteur pour la seule raison qu'un expert n'a pas inspecté le bien avant l'achat (art. 1726 C.c.Q.). La prudence élémentaire incitera toutefois l'acheteur à faire examiner par un expert le bien qu'il projette d'acheter⁷⁷⁴, par exemple une maison vieille de 40 ans⁷⁷⁵. Ceci non pas tant pour préserver un recours éventuel mais plutôt pour éviter tout simplement de conclure un contrat qu'il pourrait regretter⁷⁷⁶!

528. D'ailleurs, si le vendeur a dénoncé certaines possibilités de problèmes, telles des infiltrations d'eau, en invitant l'acheteur à visiter et à faire les vérifications qu'il jugera appropriées, l'acheteur qui omet de recourir à un expert en de telles circonstances pourra être accusé de témérité, de même que celui qui après consulté un expert, ne tient pas compte de ses informations⁷⁷⁷. Il pourra subir les conséquences de son défaut de vérifier l'ampleur des défauts que des indices rendaient perceptibles⁷⁷⁸. On ne pourra plus prétendre que le vendeur a commis un dol. Au moins, l'examen de l'acheteur devrait être plus attentif⁷⁷⁹. Il peut toutefois arriver qu'un acheteur qui a recours à un expert dont l'examen s'avère inadéquat se fasse opposer que le défaut était apparent lors de l'achat du bien⁷⁸⁰. Un recours est alors possible contre l'expert pour son inspection effectuée de façon incompétente.

529. L'expert ne voit pas les vices vraiment cachés, mais il peut en percevoir les manifestations apparentes, qui peuvent ne pas être significatives pour un profane. L'expert qui ne perçoit pas un vice qu'il aurait dû percevoir, peut devoir indemniser l'acheteur, en raison d'une faute professionnelle⁷⁸¹.

ii) Le rôle et les limites des obligations de l'expert

530. Les obligations de l'inspecteur dont les services ont été retenus par l'acheteur ne sont pas illimitées. Ces obligations résultent d'un contrat de services et elles sont distinctes de l'obligation du vendeur de garantir contre les défauts cachés. D'ailleurs, la mission de l'inspecteur est de déceler les défauts apparents majeurs ou de constater des indices qui pourraient révéler des défauts cachés, susceptibles d'affecter l'usage de l'immeuble et d'en diminuer la valeur.

531. L'inspection d'un immeuble avant l'achat est une inspection générale et non pas une expertise. L'inspecteur qui constate un défaut apparent pouvant être le symptôme d'un défaut plus grave n'a pas à en déterminer la cause, mais il doit référer à un expert dans le domaine approprié. D'ailleurs, si des connaissances approfondies sont nécessaires pour constater la nature et l'étendue d'un vice, ce défaut est un défaut caché. L'inspecteur n'a pas, lui non plus à ouvrir des murs pour en vérifier l'épaisseur, la confection ou le respect des normes d'isolation ou d'imperméabilité. Il n'a pas à déblayer la neige ou la terre pour dégager une toiture ou des fondations. Il n'a pas l'obligation de mettre en marche un système défectueux ni à évaluer le coût des corrections ou la diminution de valeur de l'immeuble. Enfin, il n'a pas l'obligation de conseiller ou de déconseiller un achat, au moment des pourparlers.

532. On ne peut reprocher à un inspecteur préachat une inspection négligente, si on lui a demandé de dénoncer des symptômes apparents, et que par la suite, pour découvrir les vices du terrain où était construit l'immeuble, il a fallu procéder à un forage géotechnique, pour constater l'insuffisance de la capacité portante d'un sous-sol argileux⁷⁸². Par contre, devant certains symptômes, l'inspecteur pourra recommander un examen plus approfondi⁷⁸³.

533. L'inspecteur consulté avant la vente est responsable des défauts perceptibles qu'il n'aurait pas relevés. Pour

sa part, le vendeur demeure, malgré tout, tenu envers l'acheteur à la garantie des défauts cachés. Les obligations respectives du vendeur sont la garantie des vices cachés, alors que l'inspecteur peut être responsable des vices apparents, en tant que prestataire de services ayant mal accompli sa prestation. Les obligations de l'inspecteur en bâtiment et celles du vendeur sont distinctes. Ils pourront cependant se rendre coupables tous les deux de fausses représentations qu'ils pourraient faire, quant à l'état du bâtiment ou encore, si l'inspecteur omet de signaler des défauts qu'il aurait dû constater. Dans de tels cas, le vendeur et l'inspecteur pourraient faire face à une responsabilité *in solidum*.

iii) Les Associations d'inspecteurs préachat

534. L'inspection d'un immeuble avant un achat n'est pas un acte réservé à un membre d'une corporation professionnelle. Toute personne ayant des connaissances en construction peut l'effectuer. Cependant, certaines associations existent, comme la *Canadian Society of Home and Property Inspectors*, inspirée de l'*American Society of Home Inspectors*, à laquelle sont affiliées plusieurs associations dont l'Association des inspecteurs en bâtiments du Québec (AIBQ). Il existe aussi au Québec un autre regroupement d'inspecteurs en bâtiment, la Corporation des inspecteurs en bâtiments de la Province de Québec. Ces associations ont adopté des normes de pratique professionnelle de même qu'un code de déontologie.

535. Il est à prévoir qu'à moyen terme, la fonction d'inspecteur en bâtiment fera l'objet d'un examen particulier et d'une réglementation.

3) Vice inconnu de l'acheteur

536. La condition voulant que le vice soit inconnu de l'acheteur résulte des derniers mots de l'[article 1726 C.c.Q.](#) : « s'il les avait connus ». En effet, la connaissance par l'acheteur des vices affectant le bien leur fait perdre leur caractère de vice caché⁷⁸⁴. L'acheteur ne peut se plaindre s'il a acheté en connaissance de cause, car il est censé avoir accepté le bien tel qu'il était. Notons cependant que cette connaissance de l'acheteur ne se présume pas⁷⁸⁵. La déclaration écrite d'un acheteur par laquelle il admet et accepte que le toit est à refaire, fait échec à un recours en diminution de prix pour cette raison⁷⁸⁶. Si l'acheteur renonce à la garantie légale, en l'absence de fausses représentations du vendeur, l'acheteur renonce à son recours, à plus forte raison si la vétusté et l'entretien déficient d'un immeuble était apparent⁷⁸⁷. Si le vendeur a dénoncé le problème à l'acheteur, par exemple des infiltrations d'eau, ceci empêche le recours⁷⁸⁸. En remettant à l'acheteur une étude géotechnique, faisant état du problème potentiel d'un terrain, le vendeur dénonce le problème et l'acheteur ne peut prétendre l'avoir ignoré parce qu'il n'a pas compris la signification de cette étude l'expliquant⁷⁸⁹.

537. Le vendeur doit cette garantie contre les vices cachés à moins qu'il n'ait stipulé au contrat l'absence de garantie (art. 1732 C.c.Q.). Une telle stipulation est toutefois interdite de la part d'un vendeur professionnel qui connaît ou ne peut ignorer, c'est-à-dire présumé connaître l'existence d'un vice (art. 1733 C.c.Q.). Quoi qu'il en soit, si le vendeur a adopté à l'égard de l'acheteur un comportement dolosif en ne révélant pas les vices qu'il connaissait⁷⁹⁰, un recours pour dol est possible, et ce, même si la vente a lieu entre deux vendeurs professionnels⁷⁹¹ (art. 1401, 1728, 1733 C.c.Q.).

538. La mention, dans le contrat, que l'acheteur « achète tel que vu et se déclare satisfait » ne libère pas le vendeur de son obligation concernant les défauts cachés⁷⁹². Un défaut caché est justement un défaut qui ne se voit pas et qui est inconnu! La mention « tel que vu » ne viserait que les défauts apparents.

4) Vice existant lors de la vente

a) Antériorité et présomption d'antériorité du défaut

539. Il suffit que l'origine du vice soit antérieure à la vente, même si le vice n'atteint que plus tard le degré de

gravité exigé par l'[article 1726 C.c.Q.](#)⁷⁹³. L'absence de vice doit se considérer au moment de la vente et non de la promesse de vente : si une infiltration d'eau s'est manifestée entre le moment de la promesse de vente et celui de la signature de l'acte, le vendeur devrait dénoncer ce fait au moment de la signature de l'acte de vente⁷⁹⁴. Le preuve de l'antériorité du vice caché incombe à l'acheteur⁷⁹⁵, qui peut néanmoins bénéficier à cet égard des présomptions de faits, surtout s'il a dénoncé le défaut au vendeur aussitôt après la délivrance ou s'il démontre qu'il s'est manifesté peu après⁷⁹⁶. Des problèmes qui apparaissent suite à des travaux effectués par l'acheteur sont des défauts postérieurs à la vente et ne donnent ouverture à aucun recours⁷⁹⁷. La rapidité avec laquelle le problème se manifeste, permet de conclure que le vice existait avant la vente⁷⁹⁸. Pour être antérieur à la vente, il n'est pas nécessaire que le vice se soit manifesté complètement avant la vente; il suffit qu'il ait existé de façon latente. Ainsi, l'acheteur peut découvrir après la vente que l'eau de son puits n'est pas potable. Malgré cette constatation après la vente, la cause de cette contamination peut lui être antérieure⁷⁹⁹. De là l'importance d'aviser le vendeur aussi rapidement que possible, ou du moins, dans un délai raisonnable (art. 1739 C.c.Q.).

540. Le vice antérieur à la vente ou existant au moment de la vente, doit être tel qu'il empêche l'usage du bien aux fins pour lesquelles il est destiné. Les effets du défaut ne doivent pas survenir à la suite d'un changement de destination ou d'une métamorphose du bien, par exemple la constatation de l'insuffisance des fondations pour la reconstruction d'un immeuble incendié⁸⁰⁰. Si un immeuble est utilisable dans la forme où il a été acheté, mais que des rénovations et le creusage des fondations font découvrir qu'à une profondeur donnée le sol est contaminé, le vendeur ne pourra pas être accusé d'avoir vendu un immeuble qui était vraiment affecté de vices cachés au moment de la vente⁸⁰¹.

b) Vice postérieur, résultant d'un mauvais usage ou d'un mauvais entretien

541. Si le vice résulte d'un mauvais usage⁸⁰² ou d'un défaut d'entretien⁸⁰³ par l'acheteur, ce dernier n'a pas de recours, car ce type de vice est vraisemblablement postérieur à la vente. Dans le cas d'un bien vendu par un vendeur professionnel, l'antériorité du vice se présume si le mauvais fonctionnement du bien ou sa détérioration survient prématurément, en le comparant à des biens identiques ou de même espèce. Il s'agit en quelque sorte d'une garantie de durabilité normale et d'une présomption d'antériorité du défaut. Le vendeur professionnel, auquel sont d'ailleurs assimilés le fabricant, le distributeur et l'importateur, peut repousser cette présomption si le défaut résulte d'une mauvaise utilisation ou d'un mauvais entretien du bien par l'acheteur (art. 1729 C.c.Q.). Le défaut d'entretien peut résulter de l'incompétence des personnes qui en étaient responsables.

542. Le mauvais entretien ne se présume pas nécessairement parce que le manuel d'entretien n'aurait pas été lu, alors que les responsables de l'entretien étaient des personnes spécialisées dans l'entretien de la machinerie agricole, même si elles n'étaient pas des ingénieurs⁸⁰⁴. Le vendeur et l'installateur d'un système antivol ou de repérage d'automobile pourront être tenus solidairement responsables des pertes résultant du vol d'une automobile, si ces systèmes de repérage n'ont pas fonctionné pour prévenir le vol ou permettre de retrouver l'automobile volée⁸⁰⁵. Une installation déficiente par l'acheteur, peut équivaloir à un mauvais usage.

543. La mauvaise utilisation par l'acheteur, ne se présume pas simplement de la conformité d'un appareil aux normes de l'industrie. Cette conformité peut être contredite par une expertise. Par exemple, la rupture anormale du boulon d'une presse à foin, que l'on disait conforme aux normes de l'industrie, crée une présomption de fait de l'existence d'un défaut caché, quand l'utilisation de l'appareil est normale et qu'aucun usage abusif n'est prouvé⁸⁰⁶. Même si le fabricant de lessiveuses recommande d'en fermer les robinets d'arrivée d'eau, lors d'une absence prolongée, on ne peut accuser les usagers d'une mauvaise utilisation de l'appareil, quand une fuite d'eau survient, causée par un défaut de fabrication de l'appareil, parce qu'il n'a pas fermé ces robinets. Il n'est pas usuel de toujours fermer les robinets d'une lessiveuse, chaque fois que l'on quitte la maison⁸⁰⁷, même si on peut recommander de le faire, lors d'une absence prolongée. L'incendie causé par une cheminée ramonée à une fréquence insuffisante ne résulte pas d'un défaut intrinsèque de la cheminée ou de son installation⁸⁰⁸.

544. Le vendeur poursuivi pour vice caché pourra prouver en défense, que l'existence du vice est postérieure à la vente en démontrant qu'il a été causé par une mauvaise utilisation du bien, par exemple un usage abusif de la transmission lors de la conduite de l'automobile⁸⁰⁹. L'acheteur devra par ailleurs fournir des éléments de comparaison au juge, pour lui permettre de déterminer quelle est la durée normale d'un bien de cette nature et de ce prix. C'est à cette condition que le tribunal pourra statuer sur la présomption d'antériorité du vice⁸¹⁰.

c) Défauts ou de fabrication ou de conception

545. Si une machinerie lourde est détruite par un incendie résultant d'une défectuosité, après 5 000 heures d'utilisation, l'acheteur peut difficilement prétendre que l'appareil a été détruit en raison de vice de conception ou de fabrication. À cette allégation de défaut de fabrication, le vendeur ou le fabricant pourrait répondre qu'une telle durée d'utilisation permet d'écarter l'hypothèse d'un défaut de fabrication. Quant au défaut de conception, le fabricant ou le vendeur pourrait démontrer que des centaines d'appareils semblables sont utilisés sur divers chantiers majeurs, et que c'est le seul à avoir été ainsi détruit par un incendie. À ce moment, la présomption de fait d'un mauvais entretien pourra être invoquée par le vendeur ou le fabricant⁸¹¹.

546. Bien que les moyens permettant de réfuter la présomption de connaissance du vice soient objectifs, l'intensité de cette présomption varie selon l'expertise du vendeur. Un vendeur professionnel non spécialisé peut donc repousser la présomption plus facilement qu'un vendeur professionnel spécialisé. Pour sa part, l'article 38 L.p.c. prévoit qu'un « bien [...] doit être tel qu'il puisse servir à un usage normal pendant une durée raisonnable, eu égard à son prix, aux dispositions du contrat et aux conditions d'utilisation du bien ». L'exemple typique d'un problème de durabilité est la rouille qui apparaît de façon prématurée sur un véhicule. Si toutes les ailes avant d'un véhicule d'une marque donnée sont perforées au même endroit par la rouille après deux ans d'usage, on pourra parler d'un défaut de conception. Si le problème survient sur une ou quelques automobiles de ce modèle, il pourra s'agir d'un défaut de fabrication, ou bien d'une autre cause.

547. Comme l'usure ou la détérioration prématurée d'un bien crée une présomption d'antériorité de l'existence du vice au moment de la vente, ceci dispense l'acheteur de faire la preuve de cette antériorité. Le fabricant qui vend régulièrement les produits qu'ils fabriquent et ceux qui distribuent des produits sous leurs noms sont réputés être des vendeurs professionnels (art. 1730 C.c.Q.), et à ce titre, ils sont censés connaître les vices affectant les biens qu'ils vendent, à moins de faire la preuve qu'il leur était impossible, malgré toute la diligence qu'ils auraient pu démontrer, de constater le vice affectant ces biens. La Cour suprême dans *ABB c. Domtar*⁸¹², a examiné cette question et émis des postulats, entre autres qu'un vendeur professionnel ne pouvait exclure sa garantie, et qu'il était présumé connaître les défauts de biens qu'il vend. À ce titre, en plus de la réparation du bien vendu, le vendeur peut être tenu de payer à la « victime », les dommages qu'elle a subis. Nous reverrons ces questions quand nous parlerons de la présomption de connaissance imposée aux vendeurs professionnels.

II. LES MODALITÉS DE LA GARANTIE DE QUALITÉ, SELON LA LOI SUR LA PROTECTION DU CONSOMMATEUR⁸¹³

A. Garanties générales prévues par la Loi sur la protection du consommateur

1) Garanties d'ordre public

548. La *Loi sur la protection du consommateur* prévoit certaines garanties légales particulières auxquelles les commerçants ne peuvent déroger par convention, à moins que ce ne soit pour les bonifier (art. 35 et 261 L.p.c.). La jurisprudence a reconnu que ces dispositions de la *Loi sur la protection du consommateur* étaient d'ordre public et qu'elles ne pouvaient faire l'objet d'exclusions contractuelles⁸¹⁴. Le consommateur ne peut non plus, renoncer à un droit que lui confère la loi à moins que la loi ne prévoie autrement (art. 262 L.p.c.). Ainsi, une clause de non-

garantie à l'occasion de la vente d'un véhicule automobile d'occasion n'est pas opposable à un acheteur consommateur, vu les [articles 37, 38 et 261 L.p.c.](#) Ces garanties sont d'ordre public et s'appliquent à tout contrat conclu entre un consommateur et un commerçant ([art. 2 L.p.c.](#)). Ce sont des contrats de consommation selon la définition de l'[article 1384 C.c.Q.](#) Il s'agit de règles d'ordre public de protection, sanctionnées par une nullité relative au sens des [articles 1419 et 1420 C.c.Q.](#) Elles ne peuvent être invoquées que par la partie que la loi a voulu protéger, mais ceux qui auraient pu demander l'annulation du contrat peuvent néanmoins le confirmer ([art. 1420 et 1423 C.c.Q.](#)).

2) Étendue et modalités d'application de la garantie légale

549. Les principes généraux de garantie légale de la [Loi sur la protection du consommateur](#), prévus aux [articles 34 à 54 L.p.c.](#), s'appliquent aux garanties que tous les vendeurs commerçants doivent fournir à des consommateurs. D'autres garanties spécifiques sont édictées, notamment pour le bon fonctionnement des automobiles ou des motocyclettes d'occasion.

a) Principes fondamentaux de la garantie légale générale

550. Les concepts d'« aptitude à l'utilisation à laquelle un bien est destiné » ([art. 37 L.p.c.](#)) et de « durabilité » ([art. 38 L.p.c.](#)) sont dérivés de la garantie de qualité. Le concept de durabilité a d'abord été énoncé dans l'article 38 L.p.c., avant d'être inséré à l'[article 1729 C.c.Q.](#) La garantie de durabilité crée une présomption qu'un défaut est antérieur à la vente d'un bien, si le bien vendu par un vendeur professionnel se détériore ou fonctionne mal prématurément. Cette garantie peut s'appliquer aux biens neufs et usagés, par exemple des automobiles vendues par un commerçant mais qui ne sont pas couvertes par la garantie de bon fonctionnement des automobiles d'occasion, énoncée aux [articles 159 et 160 L.p.c.](#)

i) Garantie d'aptitude du bien à servir selon sa destination normale ⁸¹⁵

551. La garantie d'aptitude du bien à servir à sa destination normale ([art. 37 L.p.c.](#)) peut être perçue comme une forme différente de garantie, mais en fait, elle participe aux principes fondamentaux de la garantie de qualité⁸¹⁶. Cette garantie résultant d'un contrat de vente à un consommateur n'est pas exécutée si le bien délivré ne remplit pas les fonctions auxquelles le consommateur le destinait. D'ailleurs, le vendeur doit fournir toutes les instructions voulues pour en permettre le bon usage. Le bien doit être conforme non seulement aux termes du contrat mais aussi aux informations diffusées dans la publicité ([art. 41 L.p.c.](#)). Les [articles 53 et 54 L.p.c.](#) accordent dans ce cas au consommateur lésé, qu'il soit le premier acheteur ou un acheteur subséquent, un recours direct contre le fabricant.

552. Une controverse subsiste toutefois sur le sujet. Certains auteurs soutiennent que le législateur a voulu, par l'article 37 L.p.c., créer une garantie légale applicable même à l'égard des vices apparents lorsque le bien ne peut servir à l'usage auquel il est destiné⁸¹⁷. La jurisprudence considère que l'article 37 L.p.c. s'inscrit plutôt dans le cadre général établi par l'article 53 L.p.c. et si le bien vendu est impropre à l'usage auquel il était destiné, le consommateur devra prouver qu'il est affecté d'un défaut véritablement caché, grave, inconnu de l'acheteur au moment de la vente et antérieur à la vente⁸¹⁸. L'article 53 L.p.c. énonce l'essentiel des recours relatifs aux défauts cachés affectant des biens achetés par des consommateurs.

553. À l'instar de l'[article 1726](#), al. 2 [C.c.Q.](#), la [Loi sur la protection du consommateur](#) écarte l'exigence de l'expertise, reprenant ainsi la position adoptée par la doctrine et la jurisprudence majoritaire antérieure au Code de 1994⁸¹⁹. Le vice sera qualifié de caché dès lors qu'il ne pouvait être décelé par un « examen ordinaire », l'examen ordinaire étant celui auquel une personne de diligence moyenne aurait procédé compte tenu des circonstances de l'espèce.

554. Les [articles 37 et 38 L.p.c.](#) ne créent pas de présomption renversant le fardeau de la preuve des

caractéristiques d'un défaut caché, imposé par l'[article 1726 C.c.Q.](#)⁸²⁰. Même si les recours sanctionnant l'[article 37](#) L.p.c. sont prévus par les [articles 53](#) et [54](#) L.p.c., ceci ne diminue pas l'obligation du consommateur de prouver que le vice en raison duquel il invoque la garantie de conformité était caché et antérieur à la vente. Une automobile dont le châssis risque de se rompre⁸²¹ ou une échelle pliante qui cède sous le poids de son utilisateur, le blessant gravement⁸²², ne sont pas aptes à être utilisées aux fins pour lesquelles ils sont destinés. Le défaut doit néanmoins être vraiment caché⁸²³.

555. Si le vendeur et le fabricant sont poursuivis, il peut s'agir d'une hypothèse de responsabilité *in solidum*⁸²⁴.

ii) Garantie de durabilité

556. La garantie de durabilité énoncée par l'article 38 L.p.c. pose également un problème d'interprétation. L'article 38 L.p.c. oblige le vendeur à garantir que le bien peut servir à un usage normal pendant un période raisonnable, compte tenu de son prix, des dispositions du contrat et des conditions générales d'utilisation. Ainsi en est-il, d'une automobile, même d'occasion, qui ne peut servir pendant une période d'une durée raisonnable⁸²⁵.

557. Associée à la garantie d'aptitude du bien à servir aux fins auxquelles il est destiné, prévue à l'article 37 L.p.c., la garantie de durabilité pourrait sembler indépendante de la garantie contre les vices cachés. Cette opinion est fondée sur une interprétation de l'article 54 L.p.c. qui semble distinguer le recours fondé sur l'article 53 L.p.c., qui réfère nommément à la notion de vice caché, alors que l'article 54 L.p.c. réfère plutôt aux articles 37 et 38 L.p.c. édictant la garantie d'aptitude du bien à servir suivant sa destination ou à la notion de garantie de durabilité.

558. La jurisprudence préfère plutôt voir dans la garantie de durabilité une forme différente de la garantie contre les vices cachés⁸²⁶, qui, selon la formulation même de l'[article 1726 C.c.Q.](#), sont ceux « qui rendent le bien impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté ou n'aurait pas donné si haut prix, s'il les avait connus ». Puisque les critères établis par l'[article 38](#) L.p.c. sont les critères retenus par la jurisprudence pour établir une présomption de fait de l'existence d'un vice caché antérieur à la vente, on doit concilier l'[article 38](#) avec l'[article 53](#) L.p.c. qui, appliqués conjointement, établissent que le défaut abrégant anormalement la durée d'utilisation normale d'un bien fait présumer l'existence d'un défaut caché lors de la vente⁸²⁷.

559. La destruction d'un bien en raison d'un défaut caché est l'abrègement de sa durée d'usage normal. Un consommateur ne peut cependant pas, dans le cas de destruction d'un bien, invoquer les articles 37 et 38 L.p.c. sans établir un lien de causalité entre la destruction du bien et le défaut qui l'affectait. Ainsi, il devra démontrer que la destruction d'une maison mobile résulte effectivement d'une défectuosité de construction ou des accessoires fournis⁸²⁸. La cause de la destruction du bien abrégant ou diminuant son utilisation selon l'article 38 L.p.c. peut aussi résulter de présomptions de faits, graves, précises et concordantes, selon l'[article 2849 C.c.Q.](#)⁸²⁹.

560. Malgré cette interprétation restrictive de la jurisprudence, l'article 38 L.p.c. demeure utile pour le consommateur, en allégeant son fardeau de preuve. Il n'est pas tenu de prouver l'antériorité du défaut puisqu'il bénéficie à cet égard d'une présomption de fait, savoir, la détérioration prématurée du bien acheté, compte tenu de son prix, comparé au prix payé pour un bien de même nature et de l'usage normal qu'il en a fait.

561. Il importe, lors d'une demande fondée sur l'[article 1729 C.c.Q.](#), de démontrer ce qu'est la durée normale d'usage d'un bien semblable, payé le même prix que celui qui est jugé prématurément défectueux. Sinon, le juge ne peut conclure à un défaut prématuré selon l'[article 1729 C.c.Q.](#)⁸³⁰. Ainsi, il a été démontré que la durée de vie normale d'un réfrigérateur était d'au moins dix ans⁸³¹.

b) Le service après vente

562. Si le bien vendu nécessite un travail d'entretien, ce service de réparation après vente et les pièces de rechange doivent être disponibles pendant une période de temps raisonnable après la vente (art. 39 L.p.c.). Par

cette disposition, le législateur a voulu mettre fin à une stratégie destinée à forcer un consommateur à acquérir un produit neuf, faute de pouvoir se procurer les pièces de rechange. En l'absence de tels services et de pièces de rechange, le bien acheté peut devenir inutilisable. Le commerçant peut néanmoins se dégager de cette obligation en avertissant le consommateur par écrit, avant la formation du contrat, qu'il ne fournira ni pièces de rechange ni service après vente. Il peut aussi se dégager de l'obligation de tenir en disponibilité les pièces de remplacement en établissant qu'il n'a pu remplir cette obligation en raison de circonstances incontrôlables équivalant à force majeure⁸³².

3) Étendue et modalités des garanties conventionnelles

563. Les clauses de garantie doivent indiquer clairement la durée de la garantie, les biens visés par la garantie, les personnes responsables de la fournir et la façon de la mettre en œuvre (art. 44 à 48 L.p.c.)⁸³³.

564. Les garanties conventionnelles sont permises dans la mesure où elles bonifient les garanties légales; elles ne peuvent ni les limiter, ni les exclure (art. 35, 261 L.p.c.). Les garanties conventionnelles fixent généralement la durée de la garantie. Il est parfois difficile de déterminer si l'indication d'un délai augmente ou restreint la garantie légale.

565. La loi régit non seulement les garanties conventionnelles que peuvent fournir les commerçants et fabricants dans un contrat, mais aussi les caractéristiques du bien et les garanties annoncées dans les messages publicitaires (art. 41 et 43 L.p.c.). Ces obligations sont sanctionnées par les articles 277 et 278 L.p.c. et rendent passibles ceux qui les transgressent d'une amende de 600\$ à 15 000\$ dans le cas d'une personne physique, et de 2 000\$ à 100 000\$ dans le cas d'une personne morale. La récidive rend le contrevenant passible d'une amende deux fois plus élevée.

4) Les garanties prolongées

566. Les garanties supplémentaires sont aussi désignées comme étant des garanties prolongées⁸³⁴. Selon la *Loi sur la protection du consommateur*, cette garantie est un contrat par lequel un commerçant s'engage envers un consommateur à assumer directement ou indirectement, en tout ou en partie, le coût de la réparation ou du remplacement d'un bien ou d'une partie de celui-ci, s'il est défectueux ou fonctionne mal, autrement que par la garantie légale ou conventionnelle de base, accordée gratuitement à un consommateur qui achète ou fait réparer un bien (art. 1(e.1) L.p.c.). Cette garantie peut porter sur des éléments additionnels non compris dans la garantie de base, ou être un prolongement.

567. Comme cette garantie comporte des frais additionnels pour le consommateur, le législateur est intervenu spécifiquement sur la façon dont les consommateurs la fournissent aux consommateurs. Elle est souvent proposée lors de l'achat d'appareils électroniques, électroménagers, d'ordinateurs et de véhicules automobiles. Puisqu'elles génèrent en elles-mêmes des profits élevés, les commerçants avaient tendance à les proposer systématiquement à leur clientèle. Puisque le commerçant s'engage à fournir un service de réparation ou de remplacement des appareils défectueux, il doit garantir sa solvabilité et garder en fiducie les montants requis à cette fin (art. 260.8, 260.11, 260.13 L.p.c.). Le commerçant qui offre une garantie conventionnelle est assujéti aux mêmes exigences que pour l'émission de la garantie conventionnelle de base : indication des éléments garantis, de la durée et des autres aspects de cette garantie (art. 45 L.p.c.).

568. Devant la fréquente insistance des commerçants à vendre ces garanties, et l'insatisfaction des consommateurs qui doutaient souvent de l'utilité de ces garanties en plusieurs cas, le législateur est intervenu en 2010⁸³⁵. Dans bien des cas, la garantie conventionnelle de base fournie par le fabricant et les dispositions de la loi, que ce soit le *Code civil* ou la *Loi sur la protection du consommateur*, protègent suffisamment le consommateur, par exemple la notion d'aptitude au bien à être utilisé pendant une période raisonnable (art. 1729 C.c.Q., 38 et 53

L.p.c.).

569. Depuis juin 2010, le nouvel article 228.1 stipule que le commerçant qui propose un contrat de garantie supplémentaire ou prolongée doit informer préalablement le consommateur, oralement et par écrit de l'existence de la garantie prévue aux articles 37 et 38, et des modalités et de la durée de la garantie du fabricant, offerte gratuitement. Le commerçant qui omet de se conformer à cette obligation, est réputé passer sous silence un fait important et se livrer à une pratique de commerce interdite visée à l'article 228 L.p.c. Le but de l'article 228.1 L.p.c. est d'uniformiser la connaissance et la distinction par le consommateur de l'existence et de l'utilité respective de la garantie légale, de la garantie conventionnelle, et de la garantie conventionnelle reprochée.

570. L'article 228.1 L.p.c. ne s'applique pour les contrats passés après son adoption. Les recours collectifs de consommateurs qui prétendaient invoquer des abus dans la vente de garanties supplémentaires, avant l'entrée en vigueur de la nouvelle disposition, ont été rejetés⁸³⁶.

B. Garanties particulières concernant la vente des automobiles et motocyclettes d'occasion⁸³⁷

571. En vendant une automobile ou une motocyclette d'occasion à un consommateur, le vendeur professionnel doit en garantir le bon fonctionnement pendant un certain temps et la conformité aux renseignements donnés.

1) Garantie de conformité des automobiles d'occasion

572. La garantie de conformité des automobiles d'occasion ne résulte pas seulement des principes généraux énoncés par les articles 40 à 42 L.p.c., mais aussi des articles 155 et 156 L.p.c. exigeant l'apposition sur le véhicule vendu d'une étiquette en décrivant les caractéristiques. Cette obligation s'applique à tous les véhicules d'occasion, y compris ceux de la catégorie D, que nous aborderons plus loin. C'est l'obligation d'informer le consommateur sur des faits importants (art. 228 L.p.c.). Le vendeur doit notamment révéler si l'automobile a été accidentée et réparée⁸³⁸. Cette étiquette doit être apposée de façon à être lisible de l'extérieur⁸³⁹, être annexée au contrat⁸⁴⁰ et répondre aux règles de formation des contrats pour lesquels un écrit est exigé (art. 23 à 33, 157 L.p.c.). Cette étiquette doit aussi être apposée sur les automobiles destinées à une location à long terme (art. 155 L.p.c.).

573. Le commerçant doit garantir la conformité du véhicule non seulement à la description faite dans le contrat (art. 40 L.p.c.) mais aussi aux informations inscrites sur cette étiquette (art. 157 L.p.c.), aux messages publicitaires (art. 43 L.p.c.) et aux représentations verbales ou écrites du commerçant lui-même, du manufacturier ou de leurs représentants (art. 41 et 42 L.p.c.).

574. Si le commerçant trompe le consommateur par une fausse déclaration portant sur la qualité de l'automobile (art. 221 L.p.c.), sur l'année de fabrication (art. 221 (d) L.p.c.)⁸⁴¹, ou encore sur le nombre de kilomètres parcourus (art. 237 L.p.c.), il y a présomption que le consommateur qui aurait eu connaissance de cette pratique n'aurait pas contracté ou n'aurait pas donné un prix aussi élevé (art. 253 L.p.c.). Il s'agit de pratiques commerciales interdites et les recours prévus sont la nullité du contrat ou encore des dommages-intérêts compensatoires et exemplaires (art. 272 L.p.c.). Il faut voir un lien entre ces dispositions et l'[article 1401 C.c.Q.](#), concernant le dol, et l'[article 1407 C.c.Q.](#) qui édicte les sanctions auxquelles il peut donner lieu.

575. Bien qu'une controverse ait déjà existé à ce sujet, selon la jurisprudence et la doctrine majoritaires⁸⁴², l'obligation du vendeur d'apposer une étiquette est un devoir impératif⁸⁴³ et non seulement une exigence de forme. Le manquement à cette obligation permet au consommateur de se prévaloir des recours et des sanctions prévues à l'article 272 L.p.c.⁸⁴⁴. Même si une clause du contrat prévoit que le consommateur déclare avoir vu l'étiquette apposée sur le véhicule, alors que ce n'était pas le cas, l'article 263 L.p.c. lui permet exceptionnellement de contredire un écrit par son témoignage⁸⁴⁵. Le commerçant ne peut opposer en défense que le consommateur n'a subi aucun préjudice, comme il pourrait le faire s'il s'agissait d'un manquement à une simple exigence de forme⁸⁴⁶. Toutefois, un consommateur qui utilise le véhicule pour une période de temps relativement prolongée ne

peut indûment abuser d'une mesure destinée à protéger le consommateur de bonne foi⁸⁴⁷.

576. Il semble que si l'étiquette ne contient pas toutes les informations prescrites par l'article 156 L.p.c. ou qu'un contrat est incomplet en regard de l'article 158 L.p.c., le recours approprié devrait se fonder sur l'article 271 L.p.c., car il s'agirait alors d'exigences de forme⁸⁴⁸, même si l'étiquette est silencieuse sur un point important⁸⁴⁹.

577. Les tribunaux ont décidé que l'automobile vendue « comme neuve », bien qu'elle ait déjà été utilisée, présentait un défaut caché, quelle que soit l'importance de cette utilisation⁸⁵⁰. Il en est ainsi de l'automobile vendue en représentant qu'elle était un modèle de l'année alors qu'en réalité, elle était un modèle de l'année précédente⁸⁵¹.

2) Garantie de bon fonctionnement des automobiles ou des motocyclettes (art. 151 à 166 L.p.c.)

a) Champ d'application de la garantie

578. La garantie de bon fonctionnement des automobiles d'occasion s'impose non seulement au commerçant ordinaire mais aussi à toute personne qui, à titre onéreux, agit comme intermédiaire entre consommateurs dans la vente d'automobiles ou de motocyclettes d'occasion (art. 165 L.p.c.). Elle s'applique aussi aux locataires à long terme. Cette garantie diffère de la garantie légale contre les vices cachés par le fait qu'elle couvre les vices apparents même si ceux-ci n'ont aucune incidence sur l'usage de l'automobile⁸⁵². Le critère d'application de cette garantie est le bon fonctionnement de l'automobile, indépendamment des caractéristiques des défauts cachés. C'est le bon ou le mauvais fonctionnement qui doit être considéré.

579. La garantie de l'article 159 L.p.c. s'inspire en grande partie des garanties conventionnelles fournies par les vendeurs d'automobiles neuves. Elle vise le bon fonctionnement de l'automobile d'occasion pendant une durée déterminée et elle prend effet au moment de la livraison (art. 163 L.p.c.). Cette garantie se transmet à l'acquéreur subséquent (art. 152 L.p.c.) et elle couvre tant les frais de réparation, pièces et main-d'œuvre (art. 153 L.p.c.), que les frais de remorquage, le cas échéant (art. 151 L.p.c.).

580. Cette garantie de bon fonctionnement des automobiles s'ajoute aux garanties déjà prévues aux articles 37, 38 et 53 L.p.c., de même qu'à la garantie des [articles 1726 C.c.Q.](#) et suivants. Elle ne les remplace pas. Ainsi, dans le cas des automobiles de catégorie D, cette garantie ne s'applique pas. Dans le cas des automobiles de catégorie A, B, C, les limites de kilométrage ou de durée de la garantie peuvent être dépassées. Enfin, le délai de prescription de trois mois prévu pour invoquer la garantie de bon fonctionnement peut être expiré. Dans tous ces cas, le consommateur peut utiliser les autres recours fondés sur la [Loi sur la protection du consommateur](#) ou le [Code civil](#).

581. La garantie légale de bon fonctionnement est limitée dans le temps suivant l'âge ou le kilométrage de la voiture. L'article 160 L.p.c. classe les automobiles d'occasion en quatre catégories et l'article 159 édicte la durée de la garantie de bon fonctionnement pour chacune des catégories de véhicule.

- catégorie A (automobiles de deux ans ou moins ayant parcouru 40 000 kilomètres ou moins); (garantie de bon fonctionnement de six mois / 10 000 km).
- catégorie B (automobiles de trois ans ou moins ayant parcouru 60 000 kilomètres ou moins); (garantie de bon fonctionnement de trois mois / 5 000 km).
- catégorie C (automobiles de cinq ans ou moins ayant parcouru 80 000 kilomètres ou moins); (garantie de bon fonctionnement d'un mois / 1 700 km).
- catégorie D (automobiles de plus de cinq ans ou ayant parcouru plus de 80 000 kilomètres).

582. Chacune de ces catégories (A, B, C, D), correspond à une période minimale de garantie prévue par les articles 159 ou 164 L.p.c. Le point de départ pour calculer l'âge est la date de la mise sur le marché des automobiles du même modèle et de la même année de fabrication.

583. L'acheteur peut aussi invoquer la garantie de l'article 38 L.p.c. ou 1729 **C.c.Q.**, si les faits le permettent. Les délais pour calculer la durée de la période débute lors de la livraison du véhicule (**art. 163** L.p.c.). Or, une automobile qui devient défectueuse après un an d'usage après avoir parcouru 12 000 kilomètres ne permet pas d'invoquer les dispositions des **articles 159** et **160** avec succès⁸⁵³. Il faudra alors invoquer l'**article 38** L.p.c. ou les **articles 1726** et suivants **C.c.Q.**

584. Pour les motocyclettes, il existe trois catégories :

A : motocyclettes ayant moins de deux ans d'usage, et dont le bon fonctionnement doit être garanti pour deux mois.

B : motocyclettes de plus de deux ans d'usage, mais moins de trois ans; la garantie de bon fonctionnement est d'un mois.

C : motocyclettes de plus de trois ans d'usage.

585. L'existence d'un défaut caché se présume si le mauvais fonctionnement de l'automobile ou de la motocyclette vendue survient selon la première éventualité, avant l'écoulement d'un temps minimum ou avant qu'un certain kilométrage n'ait été parcouru. Le consommateur dispose ainsi d'un recours qui l'exempte prouver que les problèmes causant le mauvais fonctionnement de son automobile ont les caractéristiques d'un défaut caché⁸⁵⁴, preuve technique souvent très difficile à faire par un profane, ou même par un expert, différents experts pouvant différer d'opinion. Souvent, dans ces situations, les parties entreprennent des discussions verbales, sans écrit.

586. Le délai de prescription pour se prévaloir des articles 159 et suivants L.p.c. et des présomptions qu'ils comportent est de trois ans à compter de la découverte de la défectuosité. Les délais des **articles 2925** et **2926 C.c.Q.** a été étendu à la plupart des législations, pour les harmoniser avec les délais du **Code civil**⁸⁵⁵.

b) Portée et limite de cette garantie

587. Cette garantie légale comporte toutefois certaines limites, car le consommateur ne pourra s'en prévaloir s'il a fait un usage abusif de l'automobile (art. 161 (c) L.p.c.). Cette garantie exclut le service normal d'entretien (art. 161 (a) L.p.c.) et les articles de décoration ou de garniture (art. 161 (b) L.p.c.). Enfin, la loi permet au commerçant, dans le cas des automobiles de catégorie A, B ou C, d'exclure de la garantie certaines défectuosités à condition d'en aviser l'acheteur et de les inscrire sur l'étiquette avec une évaluation du coût de leur réparation. Dans un tel cas, le vendeur n'est plus tenu à la garantie pour les défectuosités mentionnées mais demeure garant du coût de la réparation qu'il a indiqué (art. 162 L.p.c.). Hormis ces restrictions, la garantie de bon fonctionnement existe de plein droit et ne peut être modifiée que dans les limites prescrites par la loi, c'est-à-dire uniquement si la modification envisagée est avantageuse pour le consommateur (art. 35 et 261 L.p.c.).

588. Un véhicule de catégorie D n'est pas visé par la garantie de bon fonctionnement. Toutefois, l'acheteur d'une automobile de catégorie D, même s'il est privé des présomptions de bon fonctionnement pendant une période ou un kilométrage minimum, a le droit de s'attendre à un usage normal, compte tenu du prix qu'il a payé et des conditions de la vente. Il peut alors faire valoir ses droits en vertu des articles 37, 38 et 53 L.p.c. ou 1726 et suivants **C.c.Q.**

589. Les articles 38 et 53 L.p.c. ou l'**article 1729 C.c.Q.** créent une présomption d'antériorité de l'existence du défaut, si le bien se détériore prématurément par rapport à des biens identiques ou de même espèce, présomption qui peut cependant, comme nous l'avons vu, être réfutée par une mauvaise utilisation du bien par l'acheteur ou un défaut d'entretien. Toutefois, la preuve de l'acheteur qui souhaite invoquer la détérioration ou le mauvais fonctionnement prématuré d'un véhicule de catégorie D, et celle de la présomption d'antériorité qui en découle,

seront plus difficiles. Il devra produire les preuves normalement exigées en matière de vices cachés⁸⁵⁶.

590. Dans le cas de vices cachés, le consommateur pourra bénéficier de l'une ou l'autre garantie et demander soit la remise en état du véhicule (garantie de bon fonctionnement), soit l'application d'une des sanctions prévues à l'article 272 L.p.c. (garantie des vices cachés), sous réserve toutefois des délais et des conditions propres à chacune de ces garanties.

C. Recours prévus par la Loi sur la protection du consommateur⁸⁵⁷

591. Les conditions exigées par le **Code civil** pour l'exercice des recours découlant de la garantie de qualité s'appliquent de la même façon au niveau de la **Loi sur la protection du consommateur**, ce qui signifie que le vice doit être caché, inconnu de l'acheteur, antérieur à la vente⁸⁵⁸ et qu'il soit assez grave pour diminuer l'usage du bien.

592. Comme l'**article 1729 C.c.Q.**, les **articles 37** et **38** L.p.c. facilitent le recours du consommateur contre un vendeur professionnel ou un commerçant en créant une présomption d'antériorité du vice « si le bien qui fait l'objet du contrat ne peut servir à l'usage auquel il est normalement destiné » ou « s'il ne peut servir à un usage normal pendant une durée raisonnable, eu égard à son prix, aux dispositions du contrat et aux conditions d'utilisation du bien ». Si l'action est intentée en vertu de la **Loi sur la protection du consommateur**, le délai d'action est d'un an à compter de la naissance de la cause d'action, autrement dit, la découverte du vice caché⁸⁵⁹ (**art. 274** L.p.c.).

593. Bien avant l'adoption de l'**article 1442 C.c.Q.**, la **Loi sur la protection du consommateur** a reconnu le principe d'un recours direct par le consommateur ou le consommateur acquéreur subséquent contre le manufacturier du bien, pour un défaut caché. Ce recours direct est également permis contre le fabricant qui n'a pas fourni les indications nécessaires pour protéger l'utilisateur contre un danger ou un risque dont il ne pouvait lui-même se rendre compte (**art. 53** L.p.c.). La **Loi sur la protection du consommateur** établit une présomption absolue de connaissance des vices cachés ou des défauts du produit puisque ni le commerçant ni le manufacturier ne peuvent alléguer le fait qu'ils ignoraient ce vice ou ce défaut (**art. 53**, al. 3 L.p.c.).

594. Le consommateur peut exercer l'un ou l'autre des recours prévus à l'article 272 L.p.c., semblables à ceux que prévoit l'**article 1590 C.c.Q.**, savoir l'exécution de l'obligation, l'autorisation de la faire exécuter par d'autres, la réduction de son obligation, la résiliation, la résolution ou la nullité du contrat, sans préjudice à sa demande en dommages-intérêts dans tous les cas. Il peut également demander des dommages-intérêts exemplaires⁸⁶⁰. Ces dommages seront imposés quand il est important de prévenir de semblables comportements dans l'avenir. Il n'est pas nécessaire de prouver la mauvaise foi du commerçant. Il suffit que sa conduite reflète de l'insouciance face à la loi et au consommateur. Évidemment, la mauvaise foi, le mensonge et la fraude doivent être punis⁸⁶¹. Une décision a permis à un commerçant de racheter sa faute par sa collaboration⁸⁶², mais cette décision est fort critiquable. Elle avalise le comportement d'un commerçant malhonnête qui, une fois pris en flagrant délit de fraude, fait « semblant » de se repentir, et regrette beaucoup de s'être fait prendre. Il « collabore » avec la personne victime de sa tentative de fraude, pour éviter les dommages exemplaires.

III. LES RECOURS EN VERTU DE LA GARANTIE DE QUALITÉ PRÉVUS PAR LE CODE CIVIL (art. 1739, 1590, 1604, 1605 C.c.Q.)

A. Notions générales : choix de l'acheteur entre la résolution de la vente et la réduction de l'obligation

1) Les recours de l'acheteur

595. Pour faire valoir les droits résultant de l'obligation du vendeur de garantir contre les défauts cachés, l'acheteur dispose de l'action en résolution de la vente pour défauts cachés (autrefois appelée action réhibitoire) et de l'action en réduction de l'obligation (autrefois appelée action estimatoire ou *quanti minoris*) (art. 1604 C.c.Q.).

Ces actions pourront être assorties d'une réclamation en dommages-intérêts si le vendeur connaissait l'existence du vice ou ne pouvait l'ignorer, autrement dit, qu'il était présumé le connaître (art. 1728 C.c.Q.).

596. À tout événement, l'acheteur qui constate que le bien est atteint d'un vice doit, dans un délai raisonnable après sa découverte, le dénoncer par écrit au vendeur (art. 1739 C.c.Q.)⁸⁶³. Si le vice est embryonnaire, l'acheteur ne doit pas attendre qu'il évolue en s'aggravant et en provoquant la détérioration ou la perte du bien⁸⁶⁴. Si le vice apparaît graduellement, ce délai commence à courir du jour où l'acheteur a pu en soupçonner la gravité et l'étendue (art. 1739 C.c.Q.). Rappelons que l'obligation de garantie du vendeur pour défauts cachés est indépendante de sa bonne foi ou de la garantie fournie par un tiers sur la correction d'un vice. Ainsi, le vendeur qui a fait corriger un problème d'infiltration d'eau, mais sans succès, peut devoir quand même indemniser son acheteur, à plus forte raison si l'entrepreneur qui a fait les travaux correctifs a fait faillite⁸⁶⁵.

597. L'acheteur peut modifier le choix de son recours, en remplaçant par exemple ses conclusions en diminution de prix par des conclusions en résolution de la vente, l'inverse étant également vrai⁸⁶⁶. Toutefois, il ne peut se prévaloir des deux recours en même temps⁸⁶⁷, mais il peut néanmoins présenter des conclusions subsidiaires. Le recours en dommages-intérêts demeure toujours disponible en raison du libellé de l'[article 1590](#), al. 2 **C.c.Q.** qui laisse la possibilité au créancier de demander l'exécution d'une obligation par équivalent, en tout ou en partie.

2) Recours des sous-acquéreurs

598. Le sous-acquéreur d'un immeuble peut intenter un recours contre les différents vendeurs antérieurs, mais il devra prouver l'existence des conditions d'exercice contre chacun d'eux⁸⁶⁸. Il devra notamment démontrer que le défaut invoqué existait au moment où chaque défendeur poursuivi était propriétaire du bien⁸⁶⁹.

599. L'[article 1442 C.c.Q.](#) permet aux ayants cause à titre particulier d'exercer les droits de leurs auteurs, si ces droits sont intimement liés à un bien. Ainsi, l'acheteur d'un bien meuble ou d'un immeuble⁸⁷⁰, affecté d'un défaut caché pourrait poursuivre le fabricant d'un bien ou le vendeur antérieur⁸⁷¹, lesquels seront cependant hors de cause, s'ils démontrent pour leur part, que lors de la vente, ils avaient, comme il se doit, révélé le défaut à son acheteur ou que le défaut est apparu après la vente, notamment par la faute de ceux qui ont utilisé le bien⁸⁷². L'acheteur frustré qui utilise l'[article 1442 C.c.Q.](#) pour poursuivre directement le fabricant ou un vendeur antérieur, sans mettre en cause son propre vendeur, doit être prudent et s'assurer que l'obligation de garantie du fabricant ou du vendeur antérieur ne s'est pas éteinte en raison de l'usage ou de l'entretien déficient par les propriétaires postérieurs et qu'ils sont toujours en droit de leur réclamer les avantages de cette garantie⁸⁷³.

3) Recours contre un vendeur-constructeur ou promoteur, pour vices cachés, malfaçons ou vices de construction susceptibles de provoquer la perte de l'immeuble

600. Si des recours sont intentés contre un vendeur-constructeur d'immeubles ou un promoteur, les délais pour constater le vice et les délais de prescription peuvent varier d'un recours à l'autre. Si l'acheteur d'un immeuble, comme le permettent les [articles 1794](#) et [2124 C.c.Q.](#), poursuit pour malfaçons son vendeur-constructeur ou le promoteur, le propriétaire-acheteur a un délai d'un an après la fin des travaux pour découvrir les malfaçons cachées. Son recours se prescrit par trois ans à compter de cette découverte ([art. 2116, 2120](#), 2925 C.c.Q.). S'il poursuit en vertu de l'[article 1726](#), il doit avoir dénoncé le vice dans un délai raisonnable (art. 1739 C.c.Q.). Le recours pour autre défaut caché se prescrit par trois ans à compter de la découverte ([art. 2925](#), 2926 C.c.Q.).

601. Si l'acheteur poursuit le vendeur, constructeur ou promoteur, pour vices susceptibles d'entraîner la perte de l'immeuble et qu'il invoque les articles 2118 et 2119 comme le permettent également les [articles 1794](#) et [2124 C.c.Q.](#), il jouira contre son vendeur d'une présomption de responsabilité d'une durée de cinq ans et d'un délai de prescription de trois ans, après la survenance du trouble ou de sa première manifestation.

602. Le principe établi par la jurisprudence dans l'arrêt *Kravitz*⁸⁷⁴, codifié à l'[article 1442 C.c.Q.](#) permettant à un

acheteur de poursuivre un fabricant, avait été appliqué dès le début du XX^e siècle. Dans l'arrêt *McGuire c. Fraser*⁸⁷⁵ la Cour suprême avait permis aux acquéreurs subséquents d'un immeuble de poursuivre directement les constructeurs assujettis à la présomption de responsabilité prévue par l'[article 1688 C.c.B.C.](#) (devenu l'[article 2118 C.c.Q.](#)), dans le cas de la ruine d'un immeuble pour vice de construction, de conception ou de réalisation, ou encore pour vice du sol.

603. L'acheteur peut poursuivre le vendeur immédiat, le vendeur intermédiaire ou le fabricant; il s'agira d'une responsabilité *in solidum*. Cette responsabilité *in solidum* est issue de la doctrine et de la jurisprudence. La solidarité prévue à l'[article 1526 C.c.Q.](#) résulte de l'unicité des fautes extracontractuelles commises par différents intervenants. Dans le cas d'un dommage unique résultant de plusieurs fautes contractuelles, le Code est silencieux. Le recours résultant d'un vice caché affectant un bien est un droit transmissible à l'ayant cause à titre particulier qui, en l'occurrence, est le dernier acheteur à l'égard des vendeurs intermédiaires et du fabricant.

604. En permettant de procéder ainsi, l'[article 1442 C.c.Q.](#) évite qu'en raison de l'absence de lien contractuel formel, le dernier acheteur soit obligé de poursuivre son vendeur immédiat, lequel appellerait son propre vendeur en garantie, ce dernier appelant en garantie le fabricant, ce qui constitue une cascade coûteuse de recours, d'une inutile complication. L'acheteur qui projette de poursuivre en utilisant l'[article 1442](#) doit s'assurer que son défendeur est toujours débiteur de la garantie.

B. Les délais raisonnables de la dénonciation et la prescription des recours

605. Si l'acheteur veut poursuivre directement ou appeler en garantie le vendeur de son vendeur, il doit leur envoyer une dénonciation des défauts, et le cas échéant, une mise en demeure, sinon, son recours pourra être rejeté⁸⁷⁶.

606. L'acheteur doit dénoncer les défauts cachés dont il se plaint, dans un délai raisonnable (art. 1739 C.c.Q.). Ce délai s'établit à compter du moment où l'acheteur a constaté les défauts, leur étendue et leur gravité. S'il s'agit d'un vice graduel, ce délai commence à compter du moment où l'acheteur a pu en constater la gravité. Le caractère raisonnable du délai de dénonciation est laissé à l'appréciation des tribunaux.

607. L'acheteur doit également respecter le délai de prescription de trois ans, débutant lui aussi au moment où le vice s'est manifesté pour la première fois (art. 2926 C.c.Q.)⁸⁷⁷. Chaque cas est un cas d'espèce⁸⁷⁸. La détermination du moment de la première manifestation du vice pour les fins de la prescription peut, elle aussi, faire l'objet d'une appréciation judiciaire. Les interventions du vendeur ou du fabricant pour corriger le défaut, constituent des aveux ou des reconnaissances de dettes qui interrompent la prescription et peuvent prolonger ce que l'on peut appeler un délai raisonnable⁸⁷⁹.

608. L'acheteur qui poursuit son vendeur doit être prudent. Il doit s'assurer que le vendeur a été informé du défaut par une dénonciation adéquate, et qu'avant de faire effectuer les travaux correctifs, il a mis le vendeur en demeure. Le défaut doit vraiment répondre aux caractéristiques du défaut caché. Si le recours est manifestement mal fondé, il peut constituer un recours abusif, de mauvaise foi, donner lieu à des dommages-intérêts, en vertu des articles 54.1 et suiv. [C.p.c.](#) et à une condamnation à rembourser les frais extrajudiciaires⁸⁸⁰.

1) La dénonciation

a) Le délai raisonnable

609. Selon l'[article 1739 C.c.Q.](#), le processus de réclamation doit être entrepris par l'envoi au vendeur d'une dénonciation écrite, dans un délai raisonnable depuis la découverte du vice⁸⁸¹. Le Code ne réfère pas à un délai précis mais réfère plutôt à l'idée d'un « délai raisonnable » dont le point de départ se situe au moment de la découverte du vice ou au moment où l'acheteur a pu en percevoir la gravité et l'étendue⁸⁸². Ce délai, qui doit être

suffisant pour permettre au vice de se manifester, est laissé à l'appréciation des tribunaux⁸⁸³. Normalement, le délai court à compter de la découverte du vice et non de la vente⁸⁸⁴, à la condition de démontrer que ce vice existait au moment de la vente.

610. L'acheteur ne doit pas attendre d'être poursuivi pour le paiement du prix pour opposer une défense fondée sur les vices cachés. L'acheteur qui utilise longtemps le bien dont il prétend se plaindre risque de voir son action rejetée⁸⁸⁵.

611. La dénonciation du vice dans un délai raisonnable facilite la preuve de l'existence du vice au moment de la vente. Contrairement à la règle exprimée dans le *Code civil du Bas Canada*, ce n'est plus l'action, mais plutôt la dénonciation qui doit être faite dans un délai raisonnable, que ce soit pour faire valoir une garantie légale ou conventionnelle⁸⁸⁶. Le législateur a voulu inciter les parties à régler leurs problèmes à l'amiable plutôt que de se précipiter devant les tribunaux. Toutefois, déjà sous l'empire du *Code civil du Bas Canada*, une réclamation rapide et des pourparlers soutenus avec le vendeur quand un défaut caché affectait le bien, satisfaisaient à l'exigence de la diligence raisonnable, même si l'action était intentée plus tard⁸⁸⁷. En certains cas, il a été jugé opportun de prendre le temps nécessaire pour identifier la nature exacte des problèmes, et constater leur ampleur⁸⁸⁸ et attendre le rapport de l'expert avant d'intenter une action. Cette idée, établie par les tribunaux sous le régime de l'ancien Code, a été entérinée dans le nouveau Code et la jurisprudence plus récente. Le caractère raisonnable du délai pour envoyer la dénonciation peut encore résulter de l'attente d'un rapport d'expert permettant d'identifier la nature et la cause du problème⁸⁸⁹. Ainsi, un délai de six ans a été jugé raisonnable dans le cas d'un terrain contaminé par des hydrocarbures, compte tenu des délais nécessaires pour constater le problème, effectuer les analyses pour en vérifier l'ampleur, la nature et la provenance⁸⁹⁰.

612. Cette dénonciation rapide est essentielle et indépendante de l'action qui, elle, doit être intentée avant l'accomplissement du délai de prescription de trois ans à compter de la découverte du vice⁸⁹¹ (art. 2925 et 2926 C.c.Q.). Les commentaires que nous avons faits concernant l'avis exigé par l'[article 1738 C.c.Q.](#) pour la garantie du droit de propriété peuvent s'appliquer à cet avis exigé par l'[article 1739 C.c.Q.](#) pour les défauts cachés, en changeant ce qu'il faut changer.

613. La jurisprudence et la doctrine⁸⁹² qui définissaient le délai raisonnable sous l'article 1530 C.c.B.C. peuvent encore être utilisées sous l'empire du *Code civil du Québec* pour déterminer le caractère raisonnable du délai de l'envoi d'une dénonciation au vendeur⁸⁹³. L'appréciation de ce caractère raisonnable est laissée aux tribunaux qui prennent en compte la nature du problème⁸⁹⁴ l'attitude du vendeur, les négociations entre les parties et l'usage du bien ou des lieux⁸⁹⁵. La diligence raisonnable dans ces cas s'apprécie selon chaque cas d'espèce⁸⁹⁶. De façon générale, à moins de circonstances exceptionnelles, il est rare qu'un délai supérieur à un an soit considéré raisonnable. Ainsi, un délai de 18 mois a été jugé trop long dans le cas de la vente d'un véhicule⁸⁹⁷.

614. Observons que le caractère déraisonnable du délai n'est pas invoqué d'office par le tribunal; il doit être invoqué en défense par le vendeur poursuivi⁸⁹⁸.

b) Les buts de la dénonciation et de la mise en demeure

615. La dénonciation dans un délai raisonnable a différents buts : éviter au vendeur un préjudice inutile, lui permettre d'examiner le bien, s'assurer que le vice existait bel et bien au moment de la vente, et lui permettre, si possible, d'y remédier⁸⁹⁹.

616. Les objectifs de la dénonciation et la mise en demeure sont différents. La dénonciation vise à informer le vendeur de la présence du vice, sans exiger de lui quelque chose de particulier, alors que la mise en demeure lui demande de remédier à la situation, de rembourser une partie du prix ou de consentir à la résolution de la vente, à la reprise du bien et au remboursement du prix⁹⁰⁰.

617. Puisque le but de la dénonciation est d'informer le vendeur, le vendeur qui est intervenu après une dénonciation verbale ne peut plus se soustraire en invoquant que la dénonciation a été verbale au lieu d'être écrite, ni l'absence de mise en demeure⁹⁰¹.

618. La mise en demeure par contre, exige les réparations, la diminution de prix ou la résolution de la vente, entraînant la restitution du bien vendu au vendeur et la restitution du prix payé à l'acheteur⁹⁰². Un acheteur peut toutefois présenter un avis comprenant à la fois une dénonciation du défaut et une mise en demeure d'y remédier⁹⁰³. Quoi qu'il en soit, la mise en demeure doit précéder les réparations que pourrait faire l'acheteur⁹⁰⁴.

619. La dénonciation doit décrire avec précision les vices cachés pour lesquels le vendeur est interpellé, sinon, il ne peut savoir quels correctifs apporter, leur importance et leur coût. Ainsi, une dénonciation qui, par exemple, ne fait pas état des travaux de pieutage nécessaires pour stabiliser les fondations d'un immeuble ne saurait permettre de réclamer une indemnité sous ce chef, sans informer convenablement le vendeur. Si la dénonciation est incomplète, il faut donc la parfaire pour que le vendeur ait l'opportunité de constater les correctifs nécessaires. L'acheteur peut toutefois être excusé de l'absence de dénonciation, en cas d'urgence⁹⁰⁵. Si en remédiant à un premier défaut, un autre défaut est découvert pour lequel le vendeur doit aussi la garantie, il faudra lui expédier un nouvel avis faisant état du défaut additionnel découvert⁹⁰⁶.

620. La mise en demeure et la dénonciation se distinguent aussi par les délais auxquels elles sont assujetties; la dénonciation doit, comme nous l'avons vu, se faire dans un délai raisonnable, alors que la mise en demeure peut être subséquente à la dénonciation du vice; elle doit normalement être envoyée avant que l'acheteur ne fasse les réparations pour corriger le vice⁹⁰⁷. Une mise en demeure écrite peut ne pas être nécessaire, si le vendeur est devenu en demeure de plein droit en refusant clairement d'intervenir (art. 1597 C.c.Q.)⁹⁰⁸. Ce sera à l'acheteur, créancier de l'obligation de garantie, de démontrer que le vendeur s'est mis en demeure de plein droit.

c) Les justifications possibles de l'absence de dénonciation ou d'une dénonciation tardive

621. L'absence de dénonciation écrite peut se justifier s'il y a urgence, vu la dangerosité du vice ou un risque grave de détérioration ou de perte du bien. Ceci rendrait inutile une mise en demeure sommant le vendeur d'intervenir dans un délai qui, de toute façon, risquerait d'être trop long pour stabiliser la situation⁹⁰⁹. Il peut aussi s'avérer que le vendeur, connaissant le défaut, se soit engagé à y remédier⁹¹⁰ ou que, dûment informé, il a eu amplement le temps d'examiner le bien et de remédier aux défauts invoqués⁹¹¹. Le vendeur peut finalement avoir déclaré ne pas pouvoir ni vouloir intervenir. Il est alors en demeure de plein droit (art. 1597 C.c.Q.).

622. Le vendeur qui connaissait le vice ou ne pouvait l'ignorer ne peut invoquer la tardiveté de l'avis (art. 1739 C.c.Q.)⁹¹², mais une mise en demeure doit nécessairement précéder les travaux correctifs⁹¹³. Ainsi le constructeur d'une maison qu'il a vendue ne pourra prétendre ignorer les défauts de l'immeuble qu'il a construit ni prétendre invoquer la tardiveté de la dénonciation, ce qui n'excuse pas par ailleurs l'acheteur d'avoir tardé à dénoncer un problème qui s'est amplifié et a occasionné une détérioration accrue qui aurait pu être minimisée, sinon évitée. La personne qui réclame une indemnité pour un dommage doit en éviter l'aggravation (art. 1479 C.c.Q.). Dans ces cas, même si la tardiveté de la dénonciation ne constitue pas une fin de non-recevoir, le comportement de l'acheteur pourra amener le tribunal à diminuer les dommages réclamés ou accorder la réduction du prix de vente plutôt que la résolution⁹¹⁴.

623. Le vendeur ne pourra pas invoquer la tardiveté de la dénonciation si on l'accuse de dol, la dénonciation de 1739 C.c.Q. n'étant même pas exigée dans le cas d'une réclamation fondée sur le dol⁹¹⁵, le contrat pouvant toutefois faire l'objet d'une confirmation tacite (art. 1420, 1423 C.c.Q.).

624. Toutefois, les réparations ou les corrections faites en l'absence d'avis ou de mise en demeure, ceci peut justifier le rejet du recours. Cette omission peut empêcher le vendeur de constater la nature du défaut, les moyens d'y remédier, de contrôler les coûts des travaux de correction et, le cas échéant, de se constituer une défense⁹¹⁶.

Cette défense peut résider dans l'indication de l'absence d'un véritable défaut, et de la façon d'éviter les inconvénients dont l'acheteur prétend souffrir. Cette règle s'applique malgré les articles 37 et 38 L.p.c. traitant de l'aptitude du bien à servir aux fins auxquels l'acheteur le destine et de la garantie de durabilité du bien pendant une période raisonnable⁹¹⁷.

625. La situation sera différente si le bien a péri en raison du vice, par exemple, l'écroulement d'un édifice en raison de la faiblesse des poutres vendues. Il ne peut alors être question de remédier au vice⁹¹⁸ après l'envoi d'une dénonciation.

2) La prescription du recours

626. Indépendamment des délais raisonnables de dénonciation, l'acheteur est assujéti aux délais de prescription du **Code civil**. Ces délais, qui se comptent à compter de la connaissance du vice, demeurent immuables et indépendants du concept de la diligence raisonnable ou dans le cas d'un vice se manifeste graduellement à compter du moment où il s'est manifesté pour la première fois. Le recours sera rejeté si la dénonciation n'a pas eu lieu dans un délai raisonnable, mais quoi qu'il en soit, malgré les pourparlers en cours ou l'attente des rapports d'experts, l'acheteur ne devra pas laisser s'accomplir le délai de prescription, quitte à amender ultérieurement sa déclaration, si nécessaire. La dénonciation n'a pas d'effet sur la prescription applicable, le recours devant être intenté dans le délai prévu⁹¹⁹. Il peut cependant y avoir interruption de la prescription par les aveux ou les interventions du vendeur.

627. Le délai de prescription du **Code civil** pour exercer un recours personnel est de trois ans (art. 2925 C.c.Q.), à compter du jour où un défaut se manifeste pour la première fois (art. 2926 C.c.Q.)⁹²⁰. Théoriquement, la possibilité d'intenter une action pour défaut caché pourrait donc durer très longtemps, mais plus le temps s'écoule après la vente, plus la preuve de l'existence du défaut au moment de la vente, devient difficile. Pour indemniser la victime d'un préjudice corporel, le délai est toujours de trois ans, malgré toute disposition contraire (art. 2930 C.c.Q.). On suppose ici que le vendeur a vendu un bien affecté d'un défaut caché dont il connaissait l'existence au moment de la vente.

628. Nous avons déjà vu que la garantie légale est un accessoire de la chose vendue, comme l'a décidé la Cour suprême dans l'arrêt *Kravitz*, codifié aux **articles 1442 et 1730 C.c.Q.** Ces principes s'appliquent autant en matière de vente mobilière qu'immobilière⁹²¹. Bien que les **articles 1442 et 1730 C.c.Q.** permettent à l'acheteur d'exercer un recours pour défauts cachés contre différents défendeurs, ces recours peuvent être prescrits contre certains demandeurs sans l'être contre d'autres. Ainsi, le délai de prescription étant de trois ans à compter du moment de la connaissance d'un vice, le recours d'un propriétaire sera prescrit s'il laisse écouler trois ans après la constatation du défaut, sans intenter d'action. Un propriétaire subséquent qui constate après l'achat l'existence de ce défaut aura lui aussi un délai de trois ans à compter de cette connaissance pour agir⁹²². Ce délai lui est propre. Pour établir les droits d'un sous-acquéreur, la vente à considérer est celle dans laquelle il a été impliqué et la garantie légale qui en découle. Le point de départ du délai de prescription qui lui est applicable est la date où cet acheteur a eu connaissance du vice. Même si un acheteur intermédiaire a laissé prescrire son recours, le recours direct du sous-acquéreur n'est pas nécessairement prescrit. L'extinction par prescription d'un recours fondé sur la garantie légale affecte le recours de la seule personne qui, connaissant l'existence du vice, a laissé prescrire son recours⁹²³.

629. Enfin, pour demander la nullité du contrat pour dol du vendeur, le délai est de trois ans à compter du moment de la connaissance de la cause de nullité (art. 2927 C.c.Q.)⁹²⁴. Le **Code civil du Bas Canada** prévoyait un délai de prescription de 10 ans (art. 2258 C.c.B.C.), mais ce délai a été uniformisé à trois ans (art. 2925 C.c.Q.). Dans le cas de dol ou d'erreur, par son comportement, notamment en continuant d'utiliser le bien après la découverte de l'erreur ou de la fraude, l'acheteur peut avoir confirmé le contrat dont il aurait pu demander la nullité (art. 1423

C.c.Q.)⁹²⁵. Dans certains cas, l'usage du bien acheté pendant une période de temps relativement longue et les paiements effectués en faisant abstraction du défaut constaté peuvent constituer une confirmation du contrat et une fin de non-recevoir, empêchant le recours en nullité, même si la prescription n'est pas encore accomplie⁹²⁶.

630. Avant 2006, les recours en vertu de la *Loi sur la protection du consommateur* se prescrivaient par différents délais particuliers (art. 275 L.p.c.). Depuis 2006, tous les recours en vertu de cette loi se prescrivent par les mêmes délais que dans le *Code civil*, soit trois ans, selon l'article 2925 C.c.Q. Cette uniformisation a considérablement facilité les choses.

C. Les recours disponibles

631. L'acheteur d'un bien affecté de défauts cachés peut demander la résolution de la vente, ou une diminution du prix. Le choix du recours appartient à l'acheteur⁹²⁷. Le recours en résolution de vente se veut toutefois exceptionnel et doit être justifié par l'importance des défauts reprochés. Si le juge ne considère pas suffisants les motifs allégués pour obtenir la résolution, l'acheteur pourra demander subsidiairement une diminution de prix.

1) L'action en résolution de vente, autrefois appelée action réhibitoire (art. 1726 et 1604 C.c.Q.)

a) Nature et circonstances du recours

632. L'acheteur demande la résolution de la vente afin de pouvoir remettre le bien affecté d'un vice caché et obtenir la restitution du prix et des frais occasionnés par la vente⁹²⁸. L'acheteur doit remettre le bien ou offrir à son vendeur de le lui remettre dans l'état où il était lors de la vente (art. 1606, 1699 et suiv. C.c.Q.). S'il s'agit d'un immeuble, il devra faire radier les charges dont il aurait pu le grever⁹²⁹. L'utilisation du bien ne constitue pas une fin de non-recevoir⁹³⁰, à la condition qu'il n'y ait pas eu d'usage abusif empêchant la remise de la chose dans son état original ou que par la durée de l'utilisation, le délai de réclamation soit devenu déraisonnable⁹³¹. Il faut donc que la remise du bien soit possible. Si un terrain a été morcelé et aliéné par l'acheteur, ce terrain peut difficilement faire l'objet d'un recours en résolution de vente⁹³².

633. La résolution de la vente peut avoir lieu seulement quand la gravité du défaut le justifie⁹³³. L'article 1604 C.c.Q. interdit la résolution de la vente si le défaut reproché est de peu d'importance. Il y a lieu notamment à la résolution de la vente quand le bien est affecté d'un vice substantiel et que le coût des travaux correctifs par rapport au prix d'achat est important⁹³⁴.

634. La résolution de la vente d'un immeuble pour défauts cachés est un recours exceptionnel qui est souvent impraticable. Pour illustrer cette problématique, imaginons qu'un acheteur découvre un défaut caché, en l'occurrence une grave détérioration des fondations de l'immeuble. S'il obtient la résolution de la vente, il devra obtenir la restitution du prix. Toutefois, si le vendeur a utilisé le prix de vente pour acheter une autre propriété, il pourra désormais être incapable de restituer le prix. Le vendeur tenu à la restitution du prix peut ne pas être assez solvable pour le faire, et même, se prévaloir de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, auquel cas l'acheteur frustré n'est qu'un simple créancier chirographaire.

635. D'autre part, l'acheteur peut avoir lui-même hypothéqué l'immeuble justement pour en payer le prix. La radiation de l'hypothèque peut donc devenir impossible si l'acheteur est incapable de rembourser son emprunt hypothécaire. L'acheteur devrait donc continuer à payer son créancier hypothécaire, même s'il est incapable d'obtenir la restitution du prix de la part de son vendeur. Et l'acheteur n'est plus propriétaire puisque la vente a été résolue. Donc avant de prendre de tels recours, il faut réfléchir et planifier... De là l'importance d'un examen préalable à l'achat.

636. Il est souvent plus facile en de telles circonstances de demander la réduction du prix (art. 1590 et 1604 C.c.Q.). Le dol du vendeur, ou la connaissance par le vendeur des défauts ou le fait qu'il ne pouvait les ignorer,

permettra à l'acheteur de lui réclamer des dommages-intérêts. En outre, l'[article 1407 C.c.Q.](#) permet d'obtenir la réduction proportionnelle de l'obligation corrélative s'il y a eu erreur au moment de l'achat, avec en plus des dommages-intérêts, s'il y a eu manœuvres dolosives de la part du vendeur pour inciter l'acheteur à contracter.

637. Si la gravité d'un défaut justifie la résolution de la vente, la décision de demander cette résolution appartient à l'acheteur qui n'est pas tenu d'accepter une diminution de prix ou une indemnité offerte par le vendeur⁹³⁵, surtout quand les tentatives du vendeur de corriger un défaut grave ont échoué. Ce sera le cas d'une infiltration d'eau dans un immeuble⁹³⁶ ou dans une maison motorisée⁹³⁷. Ce pourra être aussi le cas d'une maison érigée sur un sol argileux, sujet à affaissement⁹³⁸. La maison est affectée de vices cachés puisque les fondations n'ont pas été conçues en fonction du genre de terrain sur lequel elle est érigée.

b) La dénonciation et la problématique de la résolution de plein droit

638. Rappelons que, par l'application des [articles 1594, 1597 et 1605 C.c.Q.](#), la résolution extrajudiciaire de la vente est théoriquement possible, par exemple si le vendeur notifié selon l'[article 1739 C.c.Q.](#) réagit en manifestant clairement au créancier son intention de ne pas exécuter son obligation de garantie, en se disant incapable de régulariser la situation ou en refusant de le faire. L'[article 1597 C.c.Q.](#) prévoit que le défendeur est en demeure de plein droit quand il manifeste clairement à son créancier son intention de ne pas exécuter l'obligation.

639. On peut alors considérer que le vendeur a renoncé à la dénonciation écrite exigée par l'[article 1739 C.c.Q.](#) si, verbalement informé des problèmes soufferts par l'acheteur, il déclare ne pas avoir le temps d'aller constater les problèmes dénoncés pour y remédier. Il est dorénavant en demeure par l'effet de la loi selon l'[article 1597 C.c.Q.](#) L'analyse des faits permettra de déterminer si le vendeur a « clairement manifesté » son intention de ne pas exécuter l'obligation⁹³⁹. Malgré la résolution extrajudiciaire de la vente, le problème de la restitution ou de la récupération du prix peut demeurer entier et nécessiter une réclamation en justice. Le vendeur peut même nier l'inexécution dont on l'accuse ou contester le fait d'être en demeure de plein droit⁹⁴⁰.

640. L'acheteur qui a effectué des correctifs dont il demande le remboursement ou pour lesquels il prétend obtenir une diminution du prix, sans avoir avisé ni mis le vendeur en demeure, peut être débouté de tout recours. Son comportement peut avoir privé le vendeur de la possibilité de constater l'existence ou la nature du défaut et l'ampleur des correctifs nécessaires et, le cas échéant, de produire une défense⁹⁴¹.

641. Le vendeur peut même déclarer que la situation exige non pas un correctif du bien mais plutôt une modification du processus d'usage et d'entretien.

642. Un vice donnant lieu à une réparation ou à une correction diffère de celui qui a occasionné la perte d'un bien et la nécessité de reconstruire ou de remplacer le bien. Les règles pourront s'appliquer de façon différente. Par exemple, l'entrepôt écroulé à la suite de l'affaissement des poutres défectueuses vendues et utilisées dans sa construction doit être reconstruit. Le vendeur ne pourra se plaindre de ne pas avoir eu l'occasion de corriger le défaut, surtout si l'un de ses employés a aidé au dégagement des débris⁹⁴². Il devient alors impossible d'exécuter l'obligation en corrigeant les défauts. Le contrat résolu est donc réputé n'avoir jamais existé. Il y a ouverture, selon l'[article 1606 C.c.Q.](#), au processus de la restitution des prestations ([art. 1699](#) et suiv. [C.c.Q.](#)) et, le cas échéant, à des dommages-intérêts. En effet, si le vendeur de ces poutres était un vendeur professionnel ou un fabricant, il connaissait ou ne pouvait ignorer le défaut des poutres vendues. Il est aussi possible de lui reprocher d'avoir manqué à son obligation d'information et d'avoir mis à la disposition de l'acheteur des matériaux impropres à l'usage auquel ils étaient destinés.

c) Le caractère théorique de la résolution extrajudiciaire

643. L'intervention du tribunal peut parfois être nécessaire pour déterminer si le vendeur était effectivement en demeure par l'effet de la loi, quand le vendeur conteste l'interprétation des faits donnant lieu à la mise en demeure

et à la résolution de plein droit. La preuve des circonstances mettant le débiteur (le vendeur) en demeure de plein droit incombe au créancier (art. 1598 C.c.Q.) qui, en l'occurrence, est l'acheteur, malgré toute stipulation ou convention contraire⁹⁴³. L'acheteur ne doit pas considérer la vente résolue par l'effet de la loi alors qu'elle ne l'est pas.

644. De plus, même si le droit à la résolution est établi, les parties peuvent contester l'évaluation des dommages-intérêts. En somme, le législateur a voulu entériner une pratique courante : si les parties n'ont pas autre chose à demander que la résolution de la vente, cette résolution peut avoir lieu par l'effet de la loi, sans intervention judiciaire. Cependant, les dommages-intérêts devront être attribués en justice en l'absence d'entente à leur sujet. Un acheteur pourrait considérer la vente résolue par le mécanisme extrajudiciaire et tenter par la suite un recours en dommages-intérêts. Demander ultérieurement ces dommages-intérêts ne devrait pas, en vertu du **Code civil**, être un obstacle à la résolution extrajudiciaire.

645. La résolution de la vente, qu'elle soit judiciaire ou de plein droit, donne lieu à l'application des articles 1699 et suivants **C.c.Q.** traitant de la restitution des prestations⁹⁴⁴.

2) L'action en réduction de prix, autrefois appelée action estimatoire ou **quanti minoris** (art. 1726 et 1604 C.c.Q.)⁹⁴⁵

646. Quand l'acheteur est disposé à conserver le bien, mais démontre qu'il aurait payé un prix moindre s'il en avait connu les vices, il peut demander la restitution d'une partie du prix d'après la diminution de valeur qui en résulte⁹⁴⁶. Sous l'ancien Code, il s'agissait de l'action estimatoire, également appelée action *quanti minoris*. L'acheteur intentera généralement cette action quand le coût des correctifs est de moindre importance par rapport à la valeur du bien⁹⁴⁷. La diminution du prix octroyée ne peut égaler ou dépasser le prix payé, car ceci équivaldrait à permettre à un acheteur de conserver le bien sans en payer le prix⁹⁴⁸. L'acheteur qui désire malgré tout conserver la propriété d'un terrain contaminé, ne peut demander une diminution correspondant aux frais de décontamination, quand ceux-ci sont si élevés qu'ils sont tout à fait disproportionnés par rapport à la valeur du terrain et son prix de vente. Les accorder créerait un enrichissement injustifié de l'acheteur, au détriment du vendeur⁹⁴⁹.

647. L'acheteur qui a tenté de faire réparer le bien peut réclamer les dépenses ainsi encourues⁹⁵⁰, à la condition d'avoir préalablement envoyé la dénonciation prévue par l'**article 1739 C.c.Q.**⁹⁵¹ et d'avoir laissé au vendeur un délai raisonnable pour constater la situation. L'acheteur qui réclame sans avoir avisé ni mis en demeure son vendeur, verra son recours rejeté en vertu de l'**article 54.1 C.p.c.**⁹⁵². Comme tout créancier l'acheteur doit minimiser ses dommages (art. 1479 C.c.Q.)⁹⁵³. Si les moyens pris pour remédier au défaut s'avèrent exagérés, sa réclamation pourra être rejetée en tout ou en partie⁹⁵⁴. Enfin, l'acheteur pourrait vouloir profiter des correctifs à apporter pour améliorer le bien. Dans ce cas, les montants accordés correspondront uniquement aux correctifs et excluront la plus-value apportée au bien en cette occasion⁹⁵⁵.

648. La diminution de prix est évaluée au moment de la découverte du vice et de l'envoi de l'avis de dénonciation de l'**article 1739 C.c.Q.** L'acheteur doit bien sûr être dédommagé, mais en établissant le montant de la réduction du prix, il faut tenir compte de la plus-value dont l'acheteur profitera à la suite de la réparation. La correction du défaut peut permettre d'appliquer de nouvelles normes qui n'existaient pas lors de la construction de l'immeuble ou de la fabrication du bien. Ce remède améliore le bien, ce dont profite l'acheteur. La diminution de prix octroyée doit compenser la différence entre le prix effectivement payé et celui qui aurait dû l'être et non pas fournir à l'acheteur l'opportunité de s'enrichir. Si la réfection donne une valeur à neuf et non dépréciée de l'immeuble, il s'agit d'une plus-value au bénéfice de l'acheteur, ce qui pourra diminuer les montants réclamés du vendeur⁹⁵⁶.

649. Ainsi, puisque la durée de vie utile d'une toiture était d'environ 25 ans, il serait injuste dans le cas d'une toiture qui a 20 ans d'usage d'en accorder le coût total de la réfection. Une diminution de prix représentant 1/5 du coût de la toiture serait alors adéquate⁹⁵⁷. On ne pourra pas exiger le remplacement au complet d'un système

dont la durée de vie utile est atteinte et qui de toute façon, devait être remplacé à brève échéance⁹⁵⁸. Le même raisonnement peut être appliqué à un champ d'épuration dont la durée de vie utile est de 25 ans et qui a été utilisé pendant 17 ans⁹⁵⁹, ou d'une fosse septique, qui compte tenu de son âge, 30 ans, est rendue à la fin de sa vie utile. Le juge ne condamnera pas le vendeur au remboursement de la valeur d'une installation neuve à moins qu'au moment de la vente, le vendeur n'ait fait de fausses représentations à ce sujet, ce qui relève davantage du dol que des principes gouvernant les recours pour vices cachés⁹⁶⁰.

650. En octroyant une diminution de prix, le tribunal doit considérer l'âge de l'immeuble, le prix de vente, l'emplacement du bâtiment, la nature des vices cachés et surtout, le résultat des travaux effectués, pour fixer les montants octroyés⁹⁶¹. L'âge du bâtiment vendu suppose certaines détériorations inhérentes à l'écoulement du temps; dans bien des cas, la correction de ces déficiences par des procédés modernes confère à l'immeuble une plus-value dont bénéficie l'acheteur, facteur que le tribunal doit considérer en accordant et en évaluant une diminution de prix⁹⁶².

651. La différence entre le prix que l'acheteur aurait accepté de payer et le coût des réparations ne sont donc pas nécessairement équivalents⁹⁶³. Tout en permettant la réparation du défaut, la diminution de prix ne doit pas permettre l'enrichissement indu de l'acheteur ni lui permettre de profiter de la situation pour améliorer l'immeuble aux dépens de son vendeur⁹⁶⁴.

3) La réclamation de dommages-intérêts (art. 1728 C.c.Q.)⁹⁶⁵

a) Principes généraux

652. En certaines circonstances, l'acheteur peut réclamer des dommages intérêts, en plus du remplacement ou de frais de correction du défaut, notamment quand le vendeur n'a pas révélé des défauts qu'il connaissait, ou ne pouvait ignorer. Cette connaissance du vendeur, présumée ou réelle, n'est d'ailleurs pertinente que dans l'optique d'un recours en dommages-intérêts. Elle ne constitue pas une condition d'ouverture à un recours pour vice caché, qui, rappelons le, peut exister indépendamment de la bonne foi du vendeur⁹⁶⁶. L'acheteur peut attaquer pour dol la vente faite de mauvaise foi, même en présence d'une clause d'exclusion de garantie⁹⁶⁷.

653. Le vendeur qui connaissait les vices ou les défauts affectant l'objet vendu devait les déclarer⁹⁶⁸. En ne le faisant pas, en gardant un silence répréhensible ou en les camouflant⁹⁶⁹, il peut s'être rendu coupable de fraude, d'abus de confiance ou de dol, induisant l'acheteur en erreur pour l'inciter à contracter (art. 1401 C.c.Q.). Il doit donc l'indemniser pour tous les dommages subis, y compris les dommages imprévisibles⁹⁷⁰, à la condition que ces dommages découlent directement de l'inexécution de la garantie (art. 1613 C.c.Q.). Pour réclamer des dommages-intérêts, l'acheteur doit prouver les avoir subis malgré ses efforts pour en limiter l'étendue. Son action sera rejetée s'il revend l'immeuble sans aviser son vendeur des problèmes vécus et que le trop faible prix de revente résulte de son empressement excessif de revendre l'immeuble⁹⁷¹.

654. Par exemple, si le vendeur malgré la connaissance qu'il en avait, n'a pas révélé l'insuffisance du débit d'un puits⁹⁷². Ces dommages résultant des inconvénients subis peuvent s'ajouter au remboursement du prix à la suite de la résolution de la vente ou à la réduction de prix⁹⁷³. Un exemple classique est celui du vendeur d'une automobile qui n'informe pas son acheteur que l'automobile vendue a été gravement accidentée, à tel point que toutes les garanties du fabricant ont été annulées. Un petit accrochage, avait-il dit⁹⁷⁴ ! Si l'acheteur tombe en panne à cause du défaut de la voiture, il peut avoir droit à ses frais de remorquage et d'hébergement, nécessaires dans les circonstances. La même solution s'applique dans le cas d'un bateau qui a déjà fait naufrage⁹⁷⁵, événement que le vendeur a tu.

655. Des dommages ne pourront cependant pas être réclamés d'un vendeur qui, tout en ayant dénoncé le vice, le croyait réglé⁹⁷⁶, n'ayant pas, de bonne foi, connu sa persistance et soupçonné son ampleur. Il est tout de même

tenu à la restitution ou à une diminution du prix, sans pour autant être obligé de payer des dommages-intérêts. Observons que même en présence d'une clause de non-garantie, le vendeur dolosif peut être poursuivi⁹⁷⁷. L'[article 1733 C.c.Q.](#) interdit au vendeur professionnel d'exclure sa garantie à l'égard des défauts qu'il connaît ou de faire acheter l'acheteur à ses risques et périls. Quant au vendeur non professionnel, il peut stipuler que l'acheteur accepte d'acheter « à ses risques et périls », mais il ne peut se soustraire à l'obligation de payer des dommages-intérêts s'il commet une fraude ou une faute lourde en ne révélant pas un défaut qu'il connaît. Il ne peut non plus exclure sa responsabilité si, en raison d'un défaut caché qui l'affecte, le bien vendu cause un préjudice corporel (art. 1474 C.c.Q.).

b) Les présomptions imposées aux vendeurs professionnels ⁹⁷⁸

656. Le [Code civil](#) crée une présomption d'existence d'un vice au moment de la vente si le bien vendu par un vendeur professionnel se détériore prématurément, compte tenu de son prix par rapport à des biens de même nature et de même espèce (art. 1729 C.c.Q.). D'autre part, les vendeurs professionnels sont confrontés à une présomption de connaissance qu'ils peuvent néanmoins réfuter. Ces deux présomptions, applicables aux vendeurs professionnels, sont distinctes et peuvent être repoussées de façon différente.

i) La présomption de l'antériorité ou de l'existence du défaut au moment de la vente

657. « 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 »⁹⁷⁹; cette présomption de fait est réfragable⁹⁸⁰ et peut être repoussée si le défaut est dû à « une mauvaise utilisation, ce qui comprend une mauvaise installation⁹⁸¹ ou un mauvais entretien du bien par l'acheteur » (art. 1729 C.c.Q.)⁹⁸². Le vendeur peut ainsi encourir la résolution de la vente ou une diminution de prix ou de prestation, s'il ne peut réfuter la présomption. Cette présomption d'existence du vice au moment de la vente diffère de la présomption de la connaissance qu'il aurait eu des vices, pouvant le forcer en plus à payer des dommages-intérêts (art. 1728 C.c.Q.).

658. Le fabricant « accusé » d'avoir vendu un bien affecté d'un défaut de conception ou de fabrication peut démontrer que son produit n'était pas affecté de défauts cachés à la sortie de l'usine et que le défaut résulte d'une cause ultérieure : mauvaise utilisation, mauvais entretien ou mauvais processus de conservation. Ces défenses supposent que le fabricant s'est acquitté de ses obligations d'information quant à l'usage, l'entretien, les méthodes de conservation du bien, les risques de détérioration prématurée ou les dangers résultant de l'utilisation⁹⁸³. Cette obligation existe au moment de la vente et après la vente, du moins en ce qui concerne le défaut de sécurité d'un bien. Elle découle du contrat de vente. En effet, l'[article 1434 C.c.Q.](#) prévoit qu'un contrat s'étend non seulement à ce qui y est exprimé, mais à tous ce qui en découle, d'après sa nature, les usages, l'équité ou la loi. On peut donc dire que les informations sur l'utilisation et la sécurité découlent du contrat de vente. De là les rappels de produits prévus par le droit américain et le droit français.

659. Le fabricant peut également opposer une défense liée aux risques de développements, en démontrant qu'au moment de la fabrication du bien, certaines causes du vice affectant le bien ou sa sécurité n'étaient pas connues⁹⁸⁴. Il ne suffit pas alors au fabricant de démontrer qu'il ignorait ces éléments, mais que la connaissance de ces éléments n'était disponible pour personne au moment de la fabrication. Si ces connaissances étaient disponibles, leur ignorance peut constituer une faute⁹⁸⁵.

ii) La présomption de connaissance

• Décision récente de la Cour suprême sur la présomption de connaissance du vendeur professionnel et du fabricant

660. La Cour suprême dans l'affaire *ABB c. Domtar*, a rendu en 2007, une décision importante sur la connaissance

présumée des vendeurs professionnels et fabricants⁹⁸⁶. La compagnie Domtar, qui exploite une usine de pâte et papier à Windsor, au Québec, avait acheté en 1984 au coût de 13 500 000\$, une chaudière de récupération fabriquée par Combustion Engineering, maintenant ABB-Alstom, dont le siège social est en Ontario. Un an et demi après la mise en opération de l'appareil, une multitude de fissures et des fuites se manifestèrent, dans les tubes du surchauffeur. Domtar intenta alors un recours contre Abb-Alstom, pour vices cachés et manquement à son obligation de renseignement.

661. La compagnie Domtar a demandé au fabricant-vendeur, Abb Alstom, qui avait succédé aux droits de Combustion Engineering, de réparer l'équipement à ses frais, mais elle refusa, en alléguant que le contrat contenait une clause limitant sa responsabilité à une période d'un an après la mise en opération. Or, selon le droit du Québec, un fabricant-vendeur, qui est un vendeur professionnel, ne peut ainsi invoquer une telle clause limitative de garantie, pour refuser de faire les réparations requises et indemniser la compagnie acheteuse pour les pertes d'exploitation encourues. Bien que les faits de cette affaire se soient produits sous l'empire du *Code du Bas Canada*, les principes applicables en vertu de la législation actuelle étaient déjà retenus par la jurisprudence antérieure à 1994. On peut les synthétiser ainsi :

1. Un vendeur professionnel ne peut exclure par une clause de non garantie, un vice qu'il connaît ou est présumé connaître (art. 1474, 1733 C.c.Q.).
2. Un vendeur professionnel est présumé connaître les vices cachés affectant les produits qu'il vend et fabrique (art. 1728, 1730 C.c.Q.).
3. Le vendeur professionnel, pour s'exprimer, doit faire la preuve que le vice était inexistant au moment de la vente en démontrant qu'il est apparu par la suite, en raison d'un mauvais usage, d'un mauvais entretien ou d'une mauvaise manipulation.
4. Le vendeur professionnel, pour se libérer de l'obligation de payer des dommages-intérêts, doit démontrer que même en ayant fait preuve de toute la diligence possible, le vice ne pouvait être découvert, et que par conséquent, il était justifié de l'ignorer (art. 1728 C.c.Q.).
5. Le vendeur professionnel peut démontrer que l'état des connaissances disponibles au moment de la vente, ne permettait pas de connaître le vice (art. 1473 C.c.Q.).
6. La présomption de connaissance imposée au vendeur professionnel s'applique, peu importe les connaissances et l'expertise que pourrait avoir l'acheteur, ces connaissances n'étant un facteur à considérer que pour évaluer le caractère caché ou apparent du vice.
7. Le droit applicable dans les provinces de common law est plus réceptif à l'égard des clauses limitatives de responsabilité. Aussi, un fabricant vendeur pourrait être tenté d'inclure une clause limitant sa responsabilité en sa qualité de fabricant et de vendeur professionnel. Cependant il ne faut pas oublier l'[article 3128 C.c.Q.](#), qui prévoit que la responsabilité d'un fabricant d'un bien meuble, quelle qu'en soit la source, est régie, au choix de la victime, par la loi de l'État dans lequel le fabricant a son établissement, ou a défaut, sa résidence, ou par la loi de l'État dans lequel le bien a été acquis.

662. L'entrepreneur en construction qui fournit des matériaux en vertu de l'[article 2103 C.c.Q.](#) doit être conscient qu'il a la même responsabilité qu'un vendeur professionnel. Il peut être responsable et devoir payer des dommages-intérêts s'il utilise pour réaliser son ouvrage, des matériaux défectueux.

663. La connaissance du défaut par le vendeur, qu'elle soit réelle ou présumée, le rend passible d'une condamnation au paiement de dommages-intérêts. Observons que cette présomption de connaissance s'applique à la garantie de qualité et non à la garantie du droit de propriété. C'est du moins ce qui découle de trois décisions de la Cour d'appel que l'on peut désigner comme la trilogie des automobiles volées⁹⁸⁷.

664. Rappelons que si le bien a été vendu à un consommateur qui exerce un recours en vertu de la [Loi sur la protection du consommateur](#), le vendeur ou le fabricant ne sont pas admis à plaider leur ignorance du vice affectant le bien ([art. 53](#), al. 3 L.p.c.). Dans le [Code civil](#), le recours se prescrit par trois ans ([art. 2925 C.c.Q.](#)) à compter de la découverte ([art. 2926 C.c.Q.](#)).

665. La présomption de connaissance ne s'applique qu'au vendeur professionnel qui pourra toutefois la repousser en démontrant qu'il lui était impossible de connaître le défaut au moment où la vente a eu lieu. Dans le cas des vendeurs profanes ou non professionnels, cette connaissance devra être prouvée ou résulter de présomptions de faits graves, précises et concordantes ([art. 2849 C.c.Q.](#))⁹⁸⁸. La présomption de bonne foi établie par l'[article 2805 C.c.Q.](#) oblige l'acheteur à prouver la mauvaise foi du vendeur ou la connaissance qu'il aurait pu avoir de l'existence du vice.

666. Il faut distinguer la présomption d'existence d'un vice au moment de la vente de la présomption de connaissance que le vendeur aurait pu en avoir. Le vendeur professionnel peut démontrer que le vice dont l'existence était présumée au moment de la vente, en raison d'une détérioration prématurée, n'est en réalité survenu qu'après, en raison d'un mauvais usage ou d'un mauvais entretien. Le fabricant pourra également démontrer que ses produits étaient parfaits à la sortie de l'usine et que le défaut est survenu postérieurement, par exemple dans le transport.

667. Un vendeur professionnel pourra être admis à invoquer son ignorance de l'existence de certains types de vices, ce qui pourra l'exempter de payer des dommages-intérêts, mais pas de l'obligation de subir la résolution de la vente ou une diminution du prix. Le vendeur ne peut réfuter la présomption de connaissance du vice en prouvant simplement son ignorance de celui-ci, ou sa bonne foi. Il doit démontrer, en plus, que son ignorance du vice était justifiée puisque celui-ci ne pouvait être découvert, même en prenant toutes les précautions auxquelles l'acheteur est en droit de s'attendre d'un vendeur placé dans les mêmes circonstances⁹⁸⁹.

668. La réfutation des présomptions est très lourde pour le fabricant car l'[article 1730 C.c.Q.](#) l'assimile à un vendeur. Très souvent, il est un vendeur professionnel parce qu'il a l'habitude de vendre les biens qu'il fabrique, il est à la fois confronté à la présomption d'antériorité et de connaissance. En définitive, le fabricant doit démontrer l'absence de vice au moment de la vente et s'il ne réussit pas à ce niveau, il lui sera difficile de prouver son ignorance du défaut, s'il n'a pas démontré qu'il pouvait l'ignorer et qu'il était justifié de ne pas le connaître. Ainsi, le vendeur professionnel de lattes de bois franc qui se fendillent en raison d'un procédé de séchage défectueux est présumé connaître le défaut affectant ce matériau ([art. 1729 C.c.Q.](#)). Il ne peut avoir vendu ces matériaux en excluant sa garantie selon l'[article 1733 C.c.Q.](#) Il peut être en outre condamné à des dommages-intérêts⁹⁹⁰. La seule exonération serait liée aux risques de développements, comme nous le verrons plus loin ([art. 1373 C.c.Q.](#)).

669. Un vendeur est considéré comme un vendeur professionnel à l'égard des biens qu'il a l'habitude de vendre. Il peut avoir l'habitude de vendre plusieurs sortes de biens, bien qu'il puisse à l'occasion en vendre d'autres. Pour illustrer cette situation, citons le cas d'une compagnie pétrolière qui vend un terrain qu'elle a déjà utilisé pour exploiter une station de service. Selon la jurisprudence, l'activité principale d'une compagnie pétrolière est la vente de carburants. Si elle se départit d'un terrain dont elle n'a plus besoin, elle n'est pas à cet égard, considérée comme un vendeur professionnel présumé connaître les problèmes de contamination susceptibles d'affecter ce terrain, puisque son activité habituelle est la vente d'hydrocarbures et non pas la vente de terrain. On pourra certes alléguer des présomptions de faits dont la conséquence serait qu'elle ne pouvait ignorer la contamination du terrain vendu, vu la nature de ses activités. L'acheteur pourrait tenter de lui réclamer des dommages-intérêts, mais ce ne sera pas en résultant de son statut de vendeur professionnel, mais de sa connaissance réelle du vice. Cependant, en défense, cette compagnie pétrolière peut opposer qu'un rapport d'expertise préparé par des tiers indépendants avait conclu à l'absence de contamination. La compagnie pétrolière peut donc démontrer que de bonne foi, elle ignorait l'existence de cette contamination ou sa gravité. En conséquence, elle sera, bien sûr, tenue

d'indemniser son acheteur pour les frais de décontamination, mais éviterait une condamnation à payer des dommages indirects subis par l'acheteur⁹⁹¹.

670. La présomption générale de bonne foi (art. 2805 C.c.Q.) peut être renversée à l'égard de certains types de vendeurs. Ainsi, le vendeur professionnel sera responsable si l'acheteur prouve sa connaissance réelle ou présumée des vices cachés affectant le bien au moment de la vente. Ce sera alors une présomption de fait (art. 2849 C.c.Q.). Il s'agit toutefois d'une présomption réfragable dont la réfutation obéit à des conditions strictes. Le vendeur professionnel peut en effet démontrer que malgré sa diligence, il était justifié d'ignorer le vice ou de ne pas en être informé.

671. La réfutation des présomptions par un fabricant est plus difficile, celui-ci devant démontrer que le défaut constaté ne lui est pas imputable : le produit était sans défaut lors de sa fabrication et de sa sortie de l'usine ou encore, le défaut résulte d'intervenants subséquents, savoir le transporteur, le distributeur ou le dernier vendeur qui n'ont pas pris les précautions ou les mesures de conservations indiquées ou encore, de l'utilisateur qui a mal entretenu ou fait un usage abusif du bien. Ces défenses se situent cependant au niveau de l'inexistence du vice au moment de la vente par le fabricant. La seule justification d'ignorance que peut invoquer le fabricant est celle qui est reliée aux vices de développements, comme nous le verrons plus loin.

672. Un vendeur professionnel qui n'est pas un fabricant, par exemple le gérant d'un commerce d'alimentation, pourra alléguer qu'il ne peut ouvrir les boîtes de conserve, les emballages scellés ou les contenants de lait. Il ne sera responsable que si une fois le problème constaté, il continue à vendre le produit sans poser les gestes qui s'imposent. Il s'agit dorénavant d'une connaissance réelle et non pas présumée. Le vendeur professionnel qui exploite une quincaillerie de grande surface pourra alléguer qu'il ne reçoit les produits que pour les vendre, qu'ils sont emballés et doivent être ouverts seulement par l'acheteur utilisateur; il ne peut donc pas les inspecter. Malgré une gestion diligente de ses stocks, il n'avait pas eu et ne pouvait avoir connaissance du problème. Un revendeur d'huile minérale utilisée comme pesticide dans l'élevage des porcs ne peut ouvrir chacun des contenants pour déceler les vices éventuels du produit⁹⁹².

673. L'arrêt *Kravitz* avait mentionné une présomption de connaissance dans le cas du vendeur fabricant, mais cette présomption de connaissance est réfragable. Elle peut être repoussée en démontrant que le bien fabriqué était, au moment de la vente, exempt de défauts de conception ou de fabrication et que le défaut résulte d'une cause ultérieure. Ainsi, quand l'acheteur ne respecte pas les indications d'entretien ou les avertissements du fabricant quant aux précautions à prendre lors de l'utilisation, on ne pourra par la suite invoquer un défaut de fabrication ou de conception⁹⁹³.

674. Toutefois, un épicier boucher qui informe son acheteur des risques que représente le produit vendu, en l'occurrence de la viande hachée qu'il est nécessaire de cuire complètement, s'acquitte de son obligation d'information et ne doit pas être condamné à payer des dommages-intérêts à une cliente qui a été indisposée par la bactérie *E. coli*⁹⁹⁴.

675. Quand il est admis à plaider son ignorance de l'existence du vice, le vendeur professionnel peut réfuter la présomption de connaissance en la repoussant sur un vendeur antérieur, le plus souvent sur le fabricant ou un distributeur intermédiaire. Les problèmes reprochés ont trait non seulement à la fabrication, mais aussi au transport et aux modalités de conservation.

676. Selon M^e Michel Paradis⁹⁹⁵, le vendeur devrait être en mesure de démontrer au tribunal le fonctionnement interne de son entreprise, faire état de la publicité entourant la vente et la distribution des produits, de ses liens avec le fabricant, notamment s'il est un vendeur exclusif ou non, et sur la nature de ses interventions. Son rôle s'est-il limité à vendre le produit tel que reçu et emballé? Assumait-il une fonction de vérification, de préparation, d'assemblage et d'installation? A-t-il conseillé l'acheteur quant à l'achat du produit? A-t-il offert des garanties

particulières? Les réponses à ces questions permettront de considérer le niveau de spécialisation et d'implication du vendeur en regard du bien vendu et les précautions qui auraient pu et dû raisonnablement être prises pour détecter le vice. Les tribunaux ont tendance à exonérer le vendeur chaque fois que le défaut résulte d'une intervention antérieure à la livraison du bien au vendeur qui, tout spécialisé qu'il soit et malgré un examen minutieux, n'a pu détecter le vice. Toutefois, si la cause du vice est inconnue ou imprécise, les tribunaux n'exonéreront pas le vendeur⁹⁹⁶.

4) Le recours direct de l'acheteur à la fois contre le vendeur immédiat, les vendeurs intermédiaires et les fabricants

677. L'acheteur peut aussi tenir responsables le fabricant⁹⁹⁷ ou l'importateur⁹⁹⁸ qui n'avait pas vendu directement le bien affecté de vices cachés. Ce principe est consacré par l'[article 1730 C.c.Q.](#) et par l'[article 1442 C.c.Q.](#) Comme nous l'avons déjà mentionné, il s'agit d'une hypothèse de responsabilité *in solidum*.

678. Selon l'arrêt *Kravitz*⁹⁹⁹, le droit d'exercer la garantie contre les vices cachés est un droit qui se rattache au bien. Le propriétaire peut donc poursuivre directement le manufacturier, même s'il n'a pas contracté directement avec lui. Ce principe a été codifié dans l'[article 1442 C.c.Q.](#) : « Les droits des parties à un contrat sont transmis à leurs ayants cause à titre particulier s'ils constituent l'accessoire d'un bien qui leur est transmis ou s'ils lui sont intimement liés ». Les principes énoncés dans cette décision de la Cour suprême se retrouvent également dans la [Loi sur la protection du consommateur](#), dont les définitions assimilent au manufacturier le distributeur de biens fabriqués à l'extérieur du Canada (art. 1 (g) (ii) L.p.c.)¹⁰⁰⁰ et qui, aux [articles 53](#) et [54 L.p.c.](#), donne au consommateur qui a contracté avec le commerçant un recours direct contre le manufacturier¹⁰⁰¹ lequel, rappelons-le, n'est pas admis à plaider son ignorance.

679. En outre, le principe dégagé par l'arrêt *Kravitz* a déjà été appliqué aussi en matière immobilière¹⁰⁰². L'acheteur qui revend le bien après avoir intenté une action pour vices cachés conserve la qualité requise pour continuer l'action¹⁰⁰³, mais seulement pour les dommages qu'il a subis.

680. Certains voudraient limiter l'application de l'[article 1442 C.c.Q.](#) aux fabricants seulement. La Cour d'appel, bien que sa décision ne soit pas unanime, a affirmé que l'[article 1442 C.c.Q.](#) s'appliquait en toutes circonstances et faisait partie des principes généraux de la garantie légale, mettant en jeu des recours en matière mobilière et immobilière et permettant à l'acheteur d'exercer un recours contre l'auteur du vendeur quand ce dernier était insolvable ou introuvable¹⁰⁰⁴.

681. La Cour d'appel a permis d'exercer devant les tribunaux du Québec, un recours contre un fabricant étranger, qui poursuivait ses activités en Ontario, en se basant sur l'[article 3148](#), 3^e al. [C.c.Q.](#), qui permet un recours quand le préjudice donnant lieu à réparation avait été subi au Québec¹⁰⁰⁵.

D. Incidence de la perte du bien en raison du vice

682. Normalement, si la vente est résolue parce que si l'acheteur avait connu le vice, il n'aurait jamais acheté, les règles générales régissant la restitution des prestations (art. 1700 C.c.Q.), prévoient que les parties devraient être remises en état, le vendeur remettant l'argent et l'acheteur remettant le bien.

683. Toutefois, ces règles deviennent inapplicables si le bien périt en raison des vices qui l'affectaient. C'est pourquoi l'[article 1727 C.c.Q.](#) prévoit un régime d'exception. Si le bien périt totalement ou partiellement en raison du vice caché qui existait au moment de la vente, la perte du bien est assumée par le vendeur qui doit néanmoins remettre le prix à l'acheteur (art. 1727 C.c.Q.). Toutefois, si le bien a péri par la faute de l'acheteur ou par force majeure, le montant du remboursement réclamé de l'acheteur par le vendeur, sera établi en fonction de la valeur du bien au moment de la perte¹⁰⁰⁶.

684. L'acheteur peut avoir commis une faute s'il a continué à utiliser le bien comme si de rien n'était, tout en connaissant le vice et les risques de détérioration ou de destruction qui en résultaient. Cette faute pourrait à la

limite le priver de tout remboursement, et même l'obliger, si le bien défectueux avait une certaine valeur au moment de la perte, à dédommager son vendeur, si le bien n'a pas été payé. Comme toute personne susceptible de réclamer un dommage, l'acheteur a l'obligation de limiter ce dommage (art. 1479 C.c.Q.). C'est une application de l'[article 1701 C.c.Q.](#)¹⁰⁰⁷.

685. L'[article 1727 C.c.Q.](#) peut viser le cas d'un animal mort des suites d'une maladie qui l'affectait au moment de la vente. Si l'animal a péri pour une cause non reliée à la maladie dont il aurait été affecté, par exemple un accident au lieu d'une maladie¹⁰⁰⁸, l'animal peut avoir eu encore une valeur, par exemple si la maladie était curable. La même conclusion s'impose pour une automobile incendiée lors d'un accident ne résultant pas du défaut qui l'affectait, mais de la maladresse ou l'imprudence du conducteur. La même conclusion s'impose lors de l'incendie d'un immeuble dont les fondations étaient défectueuses. Dans ce cas, si l'immeuble était assuré au bénéfice de l'acheteur, l'assureur paiera la valeur de l'immeuble.

IV. LA GARANTIE CONVENTIONNELLE CONTRE LES VICES CACHÉS¹⁰⁰⁹

A. Principes généraux

686. Conventionnellement, les parties peuvent augmenter la garantie légale contre les défauts cachés ou la restreindre. Les clauses restreignant la garantie seront interprétées contre le vendeur, en faveur de l'acheteur, alors que celles qui l'étendent le seront en faveur du vendeur, contre l'acheteur. Ainsi, la mention « accepté tel que vu » apparaissant au contrat de vente d'un bien meuble usagé n'implique pas une renonciation de l'acheteur à la garantie légale; elle ne visera que les défauts apparents¹⁰¹⁰. L'expression « tel que vu et essayé » n'équivaut pas à l'expression « achète à ses risques et périls » de l'[article 1733 C.c.Q.](#) qui seule peut libérer un vendeur non professionnel de son obligation légale de garantie de qualité¹⁰¹¹, bien que d'autres expressions puissent avoir le même effet¹⁰¹². La conjonction des mentions « sans garantie » et « tel quel » équivaut à celle d'un achat aux risques et périls de l'acheteur et permet d'exclure la garantie contre les vices cachés¹⁰¹³. Elle ne libère pas pour autant le vendeur d'un recours en annulation de la vente pour dol¹⁰¹⁴. Et l'acheteur devra se méfier si le vendeur veut écarter la garantie légale : il devrait pousser son examen de façon plus approfondie¹⁰¹⁵.

687. Si l'exclusion de garantie concerne la capacité portante d'un terrain, l'acheteur devrait faire les tests appropriés avant de procéder à l'achat¹⁰¹⁶. Un vendeur peut garantir contre tout défaut, caché ou apparent, empêchant ou diminuant le bon fonctionnement du bien vendu¹⁰¹⁷. Le vendeur pourra déclarer que l'immeuble n'est pas contaminé en regard des lois sur l'environnement¹⁰¹⁸.

688. La garantie de qualité est souvent établie pour une période de temps déterminée. Si l'acheteur réclame pendant la durée de la garantie ou si le défaut se manifeste pendant cette période, le vendeur s'engage à y remédier sans obliger l'acheteur à prouver le caractère occulte du défaut ni à opposer la notion de diligence raisonnable. Par contre, cette garantie cesse au moment prévu, sauf si le défaut s'est manifesté pendant la période de garantie. Dans le cas de garantie en fonction d'une période prédéterminée (par exemple, une montre garantie deux ans), il suffira de prouver que le défaut s'est manifesté dans la période prévue¹⁰¹⁹.

689. Il arrive fréquemment que le vendeur prévoie que la garantie s'appliquera pendant une période de temps ou un kilométrage déterminé par exemple pour les automobiles, 4 ans/80 000 kilomètres. Si l'automobile n'a pas été accidentée ou fait l'objet d'un usage abusif ou d'un mauvais entretien, également décrits dans le texte de la garantie, le fabricant garantit que tout défaut se manifestant pendant la période de la garantie sera corrigé. Le fabricant ne peut refuser d'honorer sa garantie après la période prévue, s'il est démontré que le trouble s'étant manifesté pendant la période de la garantie, les tentatives de correctifs pendant cette période, n'ont pas été réussies¹⁰²⁰.

B. Les limites de la garantie conventionnelle

1) Vendeurs professionnels et fabricants

690. Les clauses excluant la garantie du vendeur ne sont pas opposables à l'acheteur, si le vendeur connaissait ou ne pouvait ignorer les vices dont était affecté le bien. L'acheteur peut dans ce cas, invoquer la garantie légale malgré la clause de non-garantie prévue par le vendeur¹⁰²¹, l'importateur ou le distributeur¹⁰²².

691. L'**article 1733 C.c.Q.** interdit au vendeur professionnel¹⁰²³ et au fabricant¹⁰²⁴ d'exclure la garantie des défauts qu'ils connaissent ou qu'ils ne peuvent ignorer, c'est-à-dire qu'ils sont présumés connaître. Le vendeur professionnel est celui dont l'occupation habituelle et non simplement occasionnelle, est de vendre des biens semblables sur une base régulière¹⁰²⁵. Le vendeur de biens de toutes sortes, qui exerce dans un magasin à grande surface, dont la marchandise est aussi nombreuse que variée, est un vendeur professionnel¹⁰²⁶. Le fabricant, l'importateur et le distributeur de produits sont assimilés à des vendeurs (art. 1730 C.c.Q.)¹⁰²⁷. Celui qui joue un rôle de promotion et de conseil qui le distingue du vendeur profane et occasionnel, est un vendeur professionnel¹⁰²⁸. Le constructeur d'un immeuble qu'il a revendu, sera traité comme un fabricant¹⁰²⁹.

692. De plus, comme ils ont l'habitude de vendre des biens, ils sont assimilés à des vendeurs professionnels. Ils ne peuvent donc exclure la garantie de qualité même si l'acheteur est un autre commerçant ou un acheteur professionnel¹⁰³⁰, lequel peut, de toute façon, invoquer le dol selon l'**article 1401 C.c.Q.**, de même que la faute lourde, la faute intentionnelle ou la fraude selon l'**article 1474 C.c.Q.** La Cour d'appel, comme nous l'avons déjà mentionné, a toutefois accepté qu'un vendeur professionnel ne soit pas présumé connaître un vice de propriété affectant le bien vendu, comme c'est le cas pour la garantie de qualité.

2) Possibilité du vendeur professionnel de dénoncer les défauts cachés

693. Le vendeur professionnel peut se dégager de son obligation de garantie de qualité envers un acheteur professionnel quant aux vices cachés qu'il connaissait et qu'il a révélés, de même qu'aux vices cachés qu'il ne pouvait connaître. Pour sa part, le vendeur non professionnel peut, selon les termes de l'**article 1733 C.c.Q.**, exclure sa garantie des défauts cachés quand il vend à un acheteur qui achète à ses risques et périls.

694. Toutefois, comme la Cour d'appel l'a décidé dans *Garage Robert inc. c. 2426-9888 Québec inc.*¹⁰³¹, cette clause d'exclusion de garantie demeure soumise aux règles générales des contrats : l'acheteur peut demander l'annulation de la vente s'il a commis une erreur provoquée par le dol du vendeur, selon l'**article 1401 C.c.Q.**¹⁰³², mais ce dol doit être prouvé (art. 2805 C.c.Q.). Ainsi, la remise d'une expertise environnementale préparée pour les fins d'un bail et non d'une vente, alléguant la non-contamination du sol, ne sert pas nécessairement à prouver la qualité du terrain vendu. Si ce rapport contient des indices, l'acheteur devrait inspecter de façon plus approfondie la condition environnementale de la propriété avant de l'acheter¹⁰³³.

3) Possibilité du vendeur non professionnel de se libérer de la garantie des défauts qu'il ignore

695. Le vendeur non professionnel peut se libérer de son obligation de garantie quant aux vices de qualité qu'il connaissait et qu'il a dénoncés, de même qu'aux vices de qualité qu'il ignorait, puisqu'il peut se libérer de son obligation de garantie envers un acheteur qui accepte alors d'acheter à ses risques et périls¹⁰³⁴. Comme nous l'avons déjà indiqué, sont des vendeurs non professionnels les vendeurs qui ne retirent pas régulièrement des revenus de la vente, ou qui le font très exceptionnellement, par exemple un maître d'école, amateur de chevaux, qui en élève et en vend occasionnellement¹⁰³⁵, ou ceux qui revendent un bien qu'ils ont utilisé à des fins personnelles et dont ils n'ont plus besoin.

696. Nous avons, dans la partie introductive de cette section consacrée à la garantie de qualité, expliqué la notion de vendeur professionnel : c'est le vendeur qui retire de façon régulière des revenus de la vente. Toutefois, son degré de spécialisation peut varier. La présomption de connaissance pourra varier selon ce degré de spécialisation. Ainsi, des outils vendus dans un magasin Canadian Tire¹⁰³⁶ ou une quincaillerie¹⁰³⁷ le sont par un

vendeur professionnel. Selon M^e Jeffrey Edwards, chaque rayon d'un magasin de grande surface constitue un point de vente spécialisé, le magasin à grande surface constituant lui-même un amalgame de vendeurs spécialisés¹⁰³⁸. On peut en arriver aux mêmes conclusions dans le cas d'un vendeur de camions neufs ou usagés¹⁰³⁹, des vendeurs d'automobiles et garagistes¹⁰⁴⁰, d'un commerçant et distributeur de camions-remorques¹⁰⁴¹, d'un marchand de maisons mobiles¹⁰⁴². Il en est ainsi également du grossiste distributeur de produits alimentaires qui vend des produits infestés d'insectes¹⁰⁴³.

4) Les ventes circonstanciées ne confèrent pas toujours le statut de vendeur professionnel

697. Enfin, les personnes qui, à l'occasion de leurs activités, deviennent propriétaires de certains biens et doivent les revendre, comme par exemple les banques créancières qui exercent leurs droits hypothécaires ou encore les syndics de faillite, ne sont pas des vendeurs professionnels, bien que certaines décisions de jurisprudence aient prétendu le contraire¹⁰⁴⁴.

698. S'il s'agit d'une vente en justice ou d'une vente sous contrôle de justice, la vente se fait au nom du débiteur saisi, qui devient vendeur malgré lui. Il n'y a alors aucune garantie de qualité des biens vendus (art. 1731 C.c.Q.). Dans ces circonstances, il ne peut être un vendeur professionnel.

699. Une banque devenue propriétaire d'un immeuble par voie de prise en paiement n'est pas non plus un vendeur professionnel d'immeubles¹⁰⁴⁵. Sous l'ancien Code, la Cour d'appel avait également décidé qu'une banque qui revendait un immeuble dont elle était devenue propriétaire en exerçant ses droits de créancière ne devait pas être considérée comme un vendeur spécialisé, car l'article 1527 C.c.B.C. ne permettait pas de présumer qu'elle aurait, par exemple, dû savoir que l'eau desservant l'immeuble était contaminée¹⁰⁴⁶. De plus, l'acheteur d'un tel immeuble devrait se douter qu'ayant été possédé par une personne insolvable, il est possible que l'entretien et les réparations nécessaires à l'immeuble aient été négligées.

700. Le particulier qui vend un immeuble, même s'il est un agent d'immeuble, n'est pas non plus un vendeur professionnel, présumé connaître les vices affectant l'immeuble pour la vente duquel il a agi, parce qu'il n'est pas démontré qu'il a l'habitude de vendre des immeubles pour en tirer profit. Toutefois, s'il avait une connaissance réelle des vices affectant l'immeuble qu'il a vendu, il pourra être tenu de verser des dommages-intérêts à l'acheteur¹⁰⁴⁷.

701. Par contre, la Société d'habitation et de développement de Montréal avait été considérée comme un vendeur devant connaître les vices affectant un immeuble qu'elle avait rénové. Un problème de pyrite affectait les parties communes et se répercutaient sur les parties privatives. Pour considérer la société comme un vendeur professionnel, la Cour d'appel a considéré, entre autres, que la SHDM, propriétaire de 4 000 logements acquis et rénovés, avait pour mission d'acheter des bâtiments, de les rénover pour ensuite les louer ou les vendre. Elle agit à titre de maître de l'ouvrage¹⁰⁴⁸.

702. La vente sans garantie par un particulier ne libérera pas le fabricant ou le vendeur professionnel antérieur d'une situation dont la loi le rend responsable et dont il ne peut lui-même se dégager. Ainsi en serait-il d'une automobile revendue sans garantie par un particulier. Cette ne libère pas le fabricant d'automobiles et le garagiste qui n'ont pas corrigé comme il se devait un défaut de fabrication ou de conception ayant fait l'objet d'un rappel¹⁰⁴⁹ ou d'avertissements spécifiques de la part du fabricant¹⁰⁵⁰. Le particulier qui a lui-même acquis un bien d'un particulier peut conserver son recours contre le fabricant.

C. Les garanties sous forme de déclaration de faits

703. Certaines garanties contre des défauts cachés peuvent prendre la forme de la déclaration d'un état de fait. Ainsi, le vendeur pourra garantir que le toit est en bon état puisqu'il a été refait depuis peu de temps¹⁰⁵¹ ou que l'immeuble n'est pas isolé avec de la mousse d'urée formaldéhyde¹⁰⁵². Si l'acheteur constate que la situation n'est

pas conforme aux déclarations du vendeur, il n'a plus à faire la preuve des caractéristiques du défaut caché pour intenter un recours. Le vendeur ne peut non plus lui reprocher un examen insuffisant¹⁰⁵³. En effet, le vendeur a déclaré un fait et d'aucuns pourraient prétendre que cette déclaration constitue une garantie. Il y a donc inexécution pure et simple d'une clause contractuelle; la fausse déclaration pourrait être vue comme un dol. Le vendeur qui déclare un état de fait erroné, mais qui est néanmoins de bonne foi, doit subir les conséquences du non-respect de sa garantie conventionnelle : il pourra être poursuivi en résolution de la vente ou en diminution du prix. Pour réclamer du vendeur des dommages-intérêts en plus, il faudra démontrer, conformément à l'[article 1728 C.c.Q.](#), qu'il connaissait l'existence du vice ou qu'il ne pouvait l'ignorer. La preuve de la connaissance ou de la situation empêchant l'ignorance de l'existence du vice incombe à l'acheteur.

704. Un lien existe entre l'idée de garantie, la garantie conventionnelle et le dol. Malgré l'entrée en vigueur du [Code civil du Québec](#), les règles concernant les garanties contractées sous l'ancien Code ont continué à s'appliquer aux contrats conclus avant l'entrée du nouveau code ([art. 83 L.a.r.c.c.](#)). Cependant, les règles du nouveau Code sur les réticences dolosives se sont appliquées même à l'égard d'un dol commis à l'occasion d'un contrat conclu avant l'entrée en vigueur du nouveau Code ([art. 1407 C.c.Q.](#) et [78 L.a.r.c.c.](#)). Et l'[article 76 L.a.r.c.c.](#) permet à une partie contractante d'invoquer le vice de consentement provoqué par le dol de l'autre partie ou d'un tiers à sa connaissance¹⁰⁵⁴.

V. LE DÉFAUT DE SÉCURITÉ D'UN BIEN¹⁰⁵⁵

A. Principe

705. Certains biens comportent des dangers inhérents à leur utilisation, leur conservation ou leur manipulation¹⁰⁵⁶. Ces dangers peuvent comporter des risques cachés, mais il ne s'agit pas toujours de vices affectant le bien. Malgré les risques que ces biens comportent, ils sont néanmoins utilisables pour les fins auxquelles ils sont destinés. Ainsi, la colle peut coller même si elle est inflammable et les explosifs existent pour exploser! Cependant, ceci ne dispense pas le fabricant, le distributeur, le vendeur grossiste ou le détaillant, de prendre les précautions nécessaires et de fournir les indications voulues pour éviter que les risques inhérents à l'usage, à l'entreposage ou à la manipulation de tels produits ne se réalisent. La divulgation d'un danger lié à l'utilisation d'un bien peut faire partie de l'obligation d'information découlant d'un contrat selon sa nature, l'usage, l'équité et la loi ([art. 1434 C.c.Q.](#)).

B. Une responsabilité pouvant être contractuelle ou extracontractuelle

706. L'obligation d'un fabricant, d'un distributeur ou du fournisseur d'un bien d'en garantir la sécurité peut s'établir en se référant aux règles de la responsabilité extracontractuelle qui incombe au fabricant à l'égard des tiers en vertu des [articles 1468 et 1469 C.c.Q.](#) En fait, l'obligation de garantir la sécurité d'un bien est plus large que la garantie pour défauts cachés. L'[article 1434 C.c.Q.](#) permet de s'en inspirer dans le domaine contractuel.

707. Les dangers visés par les [articles 1468 et 1469 C.c.Q.](#), susceptibles de générer la responsabilité extracontractuelle à l'égard des tiers, peuvent résulter autant de la nature du bien que d'un défaut : par exemple, des explosifs, des produits inflammables, des appareils susceptibles de causer des blessures par leur fonctionnement. Ce peut également être une maladie causée par des aliments mal entreposés ou mal conservés ou des produits dont le caractère toxique n'est pas indiqué de façon satisfaisante¹⁰⁵⁷. Le fabricant d'un meuble peut être tenu responsable même si ce meuble est par la suite incorporé à un immeuble.

708. Face à l'acheteur et dans le cadre d'une obligation contractuelle, le vendeur et le fabricant sont responsables en vertu de l'[article 1434 C.c.Q.](#) Quant au sous-acquéreur, il est inclus dans les rapports contractuels mais exclus des rapports extracontractuels par l'[article 1442 C.c.Q.](#)

709. Depuis l'entrée en vigueur du [Code civil du Québec](#), le cumul des recours contractuels et extracontractuels

est en principe interdit (art. 1458 C.c.Q.). C'est donc dire que l'obligation du vendeur, fabricant ou revendeur du bien peut faire l'objet d'un recours différent selon qu'il soit intenté par un cocontractant ou un tiers, situation qui peut amener à des résultats imprévus si l'on considère que les dommages susceptibles d'être réclamés sous le régime contractuel sont, hormis la faute lourde ou intentionnelle, limités à des dommages prévisibles, alors que les dommages que l'on peut réclamer sous le régime extracontractuel comprennent tous les dommages prévisibles et imprévisibles (art. 1611 à 1613 C.c.Q.). Toutefois, cette distinction ne s'applique pas au préjudice corporel. Dans le cas de préjudice matériel, on en limite l'application entre non-consommateurs.

C. Application de ces principes et exonération

710. Pour échapper à cette responsabilité, le manufacturier doit identifier de façon appropriée le produit comme étant dangereux, les dangers occasionnés par son utilisation ou son entreposage et indiquer comment utiliser le produit¹⁰⁵⁸ ou un équipement donné¹⁰⁵⁹ de façon sécuritaire. Cette obligation d'information peut perdre de son intensité quand les dangers sont connus de tous, par exemple, l'inflammabilité de l'essence¹⁰⁶⁰. Toutefois, des lois et des règlements particuliers exigent généralement l'identification des dangers présentés par ces produits.

711. Il faut alors examiner toutes les circonstances entourant l'utilisation du bien et les risques normaux qui en découlent. Souvent, la responsabilité du fabricant sera couverte par des informations appropriées, dispensées au public et aux utilisateurs¹⁰⁶¹. Il importe de considérer à quel public l'usage du bien vendu est destiné. Le fabricant, distributeur ou fournisseur d'un bien meuble n'est pas tenu de réparer le préjudice causé par le défaut de sécurité de ce bien quand la victime le connaissait ou était en mesure de le connaître, ou le préjudice que la victime pouvait prévoir (art. 1473 C.c.Q.).

712. Il n'est pas tenu non plus de réparer un préjudice qui était imprévisible vu l'état des connaissances au moment où le bien a été fabriqué, distribué ou fourni et s'il n'a pas manqué à son devoir d'information lorsqu'il a eu connaissance de l'existence de ce défaut (art. 1473, al. 2 C.c.Q.). C'est ce que l'on appelle les risques de développements, pour lesquels il n'y a pas de présomption de connaissance¹⁰⁶². Le fabricant peut donc s'exonérer de toute responsabilité en démontrant que le bien a été fabriqué conformément aux connaissances du temps¹⁰⁶³. C'est à l'utilisateur de faire la preuve du défaut de sécurité d'un bien, si un incident se produit¹⁰⁶⁴. Il ne suffit pas alors au vendeur de démontrer qu'il ignorait le danger que comportait tel mode de fabrication. Il doit démontrer qu'au moment de la fabrication du bien, les connaissances permettant de connaître ou de prévenir le vice et ses conséquences n'étaient à la disposition de personne¹⁰⁶⁵.

713. Le fabricant ou le distributeur ne doit pas non plus présenter son produit de façon à inciter un utilisateur à l'utiliser de façon périlleuse, par exemple un lampion présenté dans un réceptacle inflammable, alors que l'utilisation sécuritaire exigerait l'utilisation d'un bougeoir ou d'un chandelier¹⁰⁶⁶. L'article 53 L.p.c. interdit qu'un consommateur renonce à la garantie d'information sur la sécurité d'un bien telle qu'elle est énoncée à l'article 1468 C.c.Q. Le consommateur est protégé contre le défaut d'indications nécessaires à la protection de l'utilisateur contre un risque ou un danger dont il ne pouvait se rendre compte (art. 53 L.p.c.). En cas d'accident, une telle renonciation serait sans effet¹⁰⁶⁷.

Notes de bas de page

370. *Turcotte c. Lacombe*, [1975] C.A. 305.

371. *Turcotte c. Dulmaine*, 2008 QCCS 2706, J.E. 2008-1441, EYB 2008-134975 (C.S.); *Bélisle c. Séguin*, [2001] R.L. 277; *Grondin c. Cloutier*, J.E. 99-1346, REJB 1999-13282 (C.S.).

372. *Transport HGH inc. c. Nutrinor, coopérative agroalimentaire du Saguenay—Lac-St-Jean*, 2011 QCCA 429, J.E. 2011-539, EYB 2011-187495 (C.A.), conf., 2009 QCCS 6304, [2009] R.L. 650 (C.S.).

373. Disposition de droit transitoire : art. 84 L.a.r.c.c. Les dispositions de l'article 1456 C.c.Q., relatives à la charge des risques afférents à un bien qui est l'objet d'un droit réel

transféré par contrat, ne s'appliquent pas aux situations où l'obligation de délivrance du bien, même exigible après l'entrée en vigueur de la loi nouvelle, découle d'un transfert effectué antérieurement.

- 374.** *Compagnie Northland Corporation c. Billots Sélect 2000, s.e.n.c.*, 2007 QCCA 51, J.E. 2007-344, EYB 2007-112422 (C.A.); *Fournier c. Lemay*, 2011 QCCQ 2019, 2011EXP-1144, J.E. 2011-612, EYB 2011-187940 (C.Q.).
- 375.** Pour un exemple de livraison : *Petitclerc & Darveau inc. c. Solaris Québec inc.*, J.E. 89-1398 (C.A.).
- 376.** *Compagnie Northland Corporation c. Billots Sélect 2000, s.e.n.c.*, 2007 QCCA 51, J.E. 2007-344, EYB 2007-112422 (C.A.).
- 377.** *Kingsway, compagnie d'assurances générales c. Bombardier Produits récréatifs inc.*, 2010 QCCA 1518, 2010EXP-2910, **J.E. 2010-1607**, [2010] R.J.Q. 1894, EYB 2010-178449 (C.A.).
- 378.** *Prolex Electronics Ltée c. Domotique Secant inc.*, B.E. 97BE-538 (C.Q.).
- 379.** *Paré c. Francœur*, J.E. 2000-1079, REJB 2000-18921 (C.S.).
- 380.** *Klein c. Corp. immobilière Le Callière Inc.*, [1987] R.J.Q. 626 (C.S.).
- 381.** *Pourvoirie Au pays de Réal Massé inc. c. Arès*, SOQUIJ AZ-03019675 (C.A.), inf. en partie J.E. 2000-1824, REJB 2000-20422 (C.S.).
- 382.** *Ventilabec inc. c. Patrick Garneau et Associés inc.*, 2009 QCCS 2811, J.E. 2009-1313, EYB 2009-160711 (C.S.).
- 383.** *Bigaouette c. Meubleur Pierre Gagné inc.*, B.E. 2001BE-1029 (C.Q.).
- 384.** *Métal Gosselin Itée c. Poupart*, J.E. 2003-176, REJB 2002-37104 (C.Q.).
- 385.** *In re 2963-8087 Québec inc.*, J.E. 98-1658, REJB 1998-07294 (C.S.).
- 386.** *Kingsway, compagnie d'assurances générales c. Bombardier Produits récréatifs inc.*, 2010 QCCA 1518, 2010EXP-2910, **J.E. 2010-1607**, [2010] R.J.Q. 1894, EYB 2010-178449 (C.A.).
- 387.** Manon POMERLEAU et Esther LAPOINTE, « Le contrat F.O.B. port d'embarquement au Canada – Étude comparative : doctrine, jurisprudence et sentences arbitrales », (1987) 47 *R. du B.* 1007; Jacques SYLVESTRE jr, « Faire affaire à l'étranger : conseils pratiques sur les contrats d'achat ou de vente de marchandise », dans *Congrès Annuel du Barreau du Québec (2000)*, Montréal, Service de Formation permanente, Barreau du Québec, 2000, p. 241; Louise MARTIN-VALIQUETTE, « Remarques concernant les contrats de vente entre des entreprises québécoises et des parties américaines », dans *Congrès annuel du Barreau du Québec (2000)*, Montréal, Service de Formation permanente, Barreau du Québec, 2000, p. 249.
- 388.** *Cresswell Roll Forming inc. c. Entreprises J.c.N. Viens inc.*, J.E. 99-1610, REJB 1999-14168 (C.Q.).
- 389.** *Décors Jacques Parent inc. c. Slater*, B.E. 2001BE-466, **[2001] R.L. 305 (C.Q.)**.
- 390.** *Kingsway, Compagnie d'assurances générales c. Bombardier Produits récréatifs Inc.*, 2010 QCCA 1518, J.E. 2010-1607, **[2010] R.J.Q. 1894**, EYB 2010-178449 (C.A.).
- 391.** *Lauriault c. Lévesque*, [1944] C.S. 37.
- 392.** *Paré c. Francoeur*, J.E. 2000-1079, REJB 2000-18921 (C.S.); *Nicholas c. Doré*, B.E. 2004BE-443 (C.Q.).
- 393.** *Pourvoirie Au pays de Réal Massé inc. c. Arès*, J.E. 2000-1824, REJB 2000-20422 (C.S.).
- 394.** Un connaissance ou récépissé d'entrepôt est un document, titre négociable, qui représente le droit de propriété sur certains biens. Par exemple, une chaîne d'alimentation achète 10 000 douzaines d'œufs d'un producteur. On ne pourra procéder commodément à la livraison matérielle. Cependant, par ce mécanisme, l'acquéreur pourra se présenter avec ce document et obtenir la remise matérielle des œufs selon la quantité et les époques qui lui conviennent. Selon la quantité de biens remise, le connaissance est modifié en conséquence. Mentionnons que le document remis par celui qui a reçu une somme d'argent s'appelle un reçu; le document remis par celui qui a reçu un objet se nomme un récépissé.
- 395.** *Plourde c. Chrétien*, (1933) 54 B.R. 15; *Gibson c. Lemieux*, (1919) 28 B.R. 497; *Boyer c. Roy*, (1936) 42 R.L. n.s. 54 (C.S.); *Grenier c. Morrow*, (1936) 42 R.L. n.s. 6 (C.S.).
- 396.** *Gagnon c. Lévesque*, 2008 QCCQ 6387, J.E. 2008-1606, [2008] R.R.A. 796 (rés.) (C.Q.).
- 397.** *2160-9276 Québec inc. c. Immeubles Beneficial inc.*, [1996] R.D.I. 532, J.E. 96-1791 (C.S.).
- 398.** *Gagnon c. Lévesque*, J.E. 2008-1606, [2008] R.R.A. 796, EYB 2008-138219 (C.Q.) (rés.).
- 399.** *Location Plein Air mobile c. Autos Mondiales 2000 inc.*, 2010 QCCQ 5461, 2010EXP-2399, J.E. 2010-1343 (C.Q.); *Turcotte c. Lacombe*, [1975] C.A. 305; *Ménard c. 2973-3425 Québec inc. (Autos Élégantes)*, 2010 QCCQ 3350, 2010EXP-1895, J.E. 2010-1032, EYB 2010-173343 (C.Q.); *Cama c. National Automobile Brokers Inc.*, **[1971] R.L. 243 (C.P.)**.

- 400.** Voir : François BROCHU, « La période à couvrir dans un examen de titre » *Entracte*, vol. 13, n° 5, p. 12. Sous l'ancien Code, la possession trentenaire permettait d'acquérir automatiquement un titre de propriété par prescription. Aujourd'hui, bien que la prescription soit de 10 ans, aucun titre ne peut être acquis par une prescription décennale sans être ratifié par un jugement (art. 2918 C.c.Q.). En s'assurant que les titres publiés entre 1964 et 1994 sont exempts de vices, le notaire pourra s'appuyer sur l'**article 143**, al. 2 de la **Loi sur l'application de la réforme du Code civil** et compter sur l'application de la prescription acquisitive de l'ancien Code, pour correction automatique des titres antérieurs à 1964. Les titres publiés depuis 1964 jusqu'à aujourd'hui devront, bien entendu, être également vérifiés.
- 401.** Grégoire GIRARD, « Le certificat de localisation », Répertoire de droit, Nouvelle série, doctrine, titres immobiliers, décembre 1993; Grégoire GIRARD, *Le certificat de localisation*, Montréal, Wilson & Lafleur ltée, 1993.
- 402.** *Placements Grandterre inc. c. 147616 Canada inc.*, J.E. 96-232 (C.A.).
- 403.** *Dorgebray c. Desbiens*, [2001] R.R.A. 680, REJB 2001-25266 (C.S.); *Espaces logiques, Promotion Immobilière inc. c. Ventes et distribution nationales inc.*, [2001] R.D.I. 344 (C.S.).
- 404.** *Guiltouni c. Payeur*, [1996] R.R.A. 263 (C.A.).
- 405.** **Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation**, (2002) 134 G.O. 2, 6370; Gérard RAYMOND, Grégoire GIRARD et André LAFERRIÈRE, *Précis du droit de l'arpentage au Québec*, Québec, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, 1993; *Desmarais c. Valiquette-Mondello*, [1994] R.D.I. 706 (C.Q.); *Lemaire c. Beaudoin*, C.S. Drummond, n° 405-05-000264-960, le 29 mai 1997.
- 406.** *Placements Saillant Ltée c. Demers*, J.E. 2000-185, REJB 1999-15887 (C.A.), conf. [1997] R.R.A. 424 (C.S.).
- 407.** *De Sousa c. Ville de Montréal*, [1999] R.D.J. 77 (C.S.).
- 408.** Ministère de la Justice, *Commentaires du ministre de la Justice, Le Code civil du Québec*, t. 1, Québec, Les Publications du Québec, 1993, p. 884.
- 409.** *Laurin c. Ville de Pierrefonds*, [1996] R.D.I. 62 (C.S.).
- 410.** *Fréchette c. Quirion*, J.E. 2000-750, REJB 2000-17946 (C.S.); *Pépin c. Fortier Auto (Montréal) Itée*, J.E. 2002-1972, REJB 2002-34877 (C.S.); *Compagnie d'assurances Élite c. 125173 Canada inc.*, J.E. 2005-244, EYB 2004-81802 (C.Q.).
- 411.** Sur l'ensemble de cette question, on pourra lire : Odette JOBIN-LABERGE, « Quelques problèmes d'application du nouveau **Code civil du Québec** en matière d'obligations », dans *Congrès annuel du Barreau du Québec (1994)*, Montréal, Service de la formation permanente, Barreau du Québec, 1994; D. DUCLOS, « Le transfert des risques. Règles à retenir », (1994) 1 *Impact* 5:3.
- 412.** *Meunerie Antoine Guertin c. Chamberland*, [1971] R.C.S. 385; *Goyette c. Gagnon*, [1964] C.S. 523; *Cormier c. McCartney*, [1962] C.S. 434; *Candex Furniture Manufacturing inc. c. Goldsmith & Peterson Auctionners inc.*, J.E. 97-1000, REJB 1997-00657 (C.S.).
- 413.** *Tian Long Sinostar International Ltd. c. Isolation Manson inc.*, SOQUIJ AZ-03019615 (C.A.), conf. J.E. 2002-509, REJB 2002-29991 (C.S.).
- 414.** *Fortin c. Société en commandite commerciale Lévis*, J.E. 98-663 (C.S.).
- 415.** *Barnard c. Charest expert inc.*, B.E. 2007BE-865 (C.Q.).
- 416.** *Sun Alliance & London Insurance Group c. Overnite Express Ltd.*, [1979] C.P. 55; *McCormick c. Neville*, (1884) 12 R.L. 617 (C.S.); *Chinic Hardware Co. c. Laurent*, (1895) 1 R. de J. 278 (C.S.); *Gatto c. St-Louis*, C.A.P. 88C-246 (C.A.).
- 417.** *Georgia Taxi Co. c. Stauber*, [1972] C.A. 445; *Cogeco Design & Construction Ltée c. 137857 Canada inc.*, [1988] R.J.Q. 332 (C.A.); *Lambert c. Jean Fréchette Ltée*, J.E. 91-536 (C.Q.); *Kyriakopoulos c. Casa Pita inc.*, J.E. 93-1181 (C.A.).
- 418.** *Lévesque c. Brisson*, 2012 QCCQ 6684, J.E. 2012-1878 (C.Q.).
- 419.** *Duval c. Cadieux*, 2012 QCCQ 3351, J.E. 2012-1122 (C.Q.).
- 420.** *Turcotte c. Lacombe*, [1975] C.A. 305; *Cama c. National Automobile Brokers inc.*, [1971] R.L. 243 (C.P.).
- 421.** *Laurin c. Allaire*, [1996] R.L. 651 (C.Q.).
- 422.** *Service financier en courtage Guihède inc. c. Haydara*, [1996] R.L. 635 (C.Q.).
- 423.** *Société de gestion George Clapperton inc. c. Crustacés de Gaspé*, [2002] R.R.A. 882, J.E. 2004-1353, REJB 2004-65060 (C.S.) (en appel).
- 424.** *Grenier c. Brown*, C.Q. Laval, n° 540-02-000549-957, le 27 novembre 1996.

- 425.** *Industries Pro-Pals Itée c. Industries Malbec inc.*, J.E. 2005-1935, EYB 2005-93987 (C.Q.).
- 426.** *Pépinière St-Vincent de Paul c. Ville d'Outremont*, [1978] R.L. 147.
- 427.** *Fréchette c. Quirion*, J.E. 2000-750, REJB 2000-17946 (C.S.).
- 428.** *Beaver Asphalt c. Pabinovitch*, [1967] B.R. 256; *Compagnie de fiducie, prêt et revenu c. J. V. Hallé*, [1971] C.A. 351.
- 429.** *Industries Georges Deschênes Ltée c. Robichaud*, J.E. 97-377 (C.A.).
- 430.** *Doyle c. Couture*, (1915) 48 C.S. 124; *Bombardier c. Williamson & Crombie*, [1950] B.R. 681; *Piuze c. Pépin*, [1954] C.S. 99; *Descôtes c. Lauzon*, [1958] B.R. 66; *Corbeil c. Horner-Corbeil*, [1978] C.S. 703; *Quadragesco c. Turmel*, [1985] C.S. 1065; *Laurin c. Allaire*, [1996] R.L. 651 (C.Q.).
- 431.** *Gravel c. Lavigne*, J.E. 2001-884, REJB 2001-23815 (C.S.).
- 432.** Voir aussi : art. 48 L.a.r.c.c.
- 433.** *Matuszewski c. Gregory*, [1997] R.D.I. 145, [1997] R.R.A. 262 (C.Q.); *Labrie c. Vanasse*, J.E. 2005-375, EYB 2005-85787 (C.A.).
- 434.** *Garrett c. Beaupré*, 2009 QCCQ 9688, J.E. 2009-1950 (C.Q.); *Boissonneault c. Caron*, 2009 QCCQ 12355, J.E. 2009 2238 (C.Q.); *Brunet c. Perreault*, 2009 QCCQ 6729, B.E. 2009BE-766 (C.Q.); *Beaudoin c. Bernier*, 2012 QCCQ 4434, J.E. 2012 -1252 (C.Q.).
- 435.** *Gosselin c. Carrier*, 2009 QCCQ 1480, B.E. 2009BE-333 (C.Q.).
- 436.** *Cardillo c. Dankoff*, 2011 QCCQ 3026, J.E. 2011-790.
- 437.** *Kelegher, Stump Dessinateurs Ass. inc. c. Cuttle-Derry*, [1983] C.A. 296; *Dallaire c. Dallaire*, (1891) 17 Q.L.R. 121 (C.S.).
- 438.** *Gaudreau c. 9090-2438 Québec inc.*, 2007 QCCA 1254, EYB 2007-124326 (C.A.); *Lemieux c. Bastien*, J.E. 2005-1147, EYB 2005-87462 (C.Q.).
- 439.** *Marley Canadian Limited c. Canada Ballotini inc.*, [1971] C.S. 477.
- 440.** *Candex Furniture Manufacturing inc. c. Goldsmith & Peterson Auctionners inc.*, J.E. 97-1000, REJB 1997-00657 (C.S.).
- 441.** *Gaudreau c. 9090-2438 Québec inc.*, 2007 QCCA 1254, J.E. 2007-1872, EYB 2007-124326 (C.A.).
- 442.** *Cliche c. Société mutuelle d'assurance contre l'incendie de Beauce*, [1986] R.D.I. 564, 2 Q.A.C. 168 (C.A.); *9192-5982 Québec inc. c. 90673 Canada inc.*, 2010 QCCQ 10014, 2011EXP-60, J.E. 2011-31, EYB 2010-182514 (C.Q.); *Poulin c. Bauer*, B.E. 2002BE-983 (C.Q.). Voir aussi : *Chartrand c. Houle*, J.E. 2005-1358, EYB 2005-92009 (C.S.); *Fournelle c. Lamoureux*, J.E. 2004-665, REJB 2004-53957 (C.S.).
- 443.** J.E. 2005-1698, [2005] R.D.I. 890, EYB 2005-93460 (C.Q.).
- 444.** *Coallier c. 91345-67873 Québec inc.*, 2012 QCCQ 5589, J.E. 2012-1548 (C.Q.).
- 445.** François FRENETTE, « La responsabilité du notaire et le défaut de contenance », (1999) 101 *R. du N.* 229.
- 446.** *Steckler c. Tremblay Damphousse*, [1975] C.A. 488; *Verdun Transport inc. c. Ciciola*, J.E. 80-400 (en appel); *Ferme Klosterhos inc. c. Ferme J.P.R.A. inc.*, [1989] R.D.I. 794 (C.S.); *2636-4109 Québec inc. c. Gestion Macre inc.*, [1990] R.D.I. 125 (C.S.).
- 447.** *Brummer c. Trottier*, J.E. 2005-1698, [2005] R.D.I. 890, EYB 2005-93460 (C.Q.).
- 448.** *Chartrand c. Houle*, J.E. 2005-1358, EYB 2005-92009 (C.S.).
- 449.** *Cliche c. Société mutuelle d'assurance contre l'incendie de Beauce*, [1986] R.D.I. 564 (C.A.); *Turmel c. Quadragesco inc.*, [1988] R.J.Q. 2608 (C.A.); *Ferme Klosterhos inc. c. Ferme J.P.R.A. inc.*, [1989] R.D.I. 794 (C.S.); *Bissell c. Jacobson*, 2010 QCCS 7040, 2011EXP-1520, J.E. 2011-833 (C.S.).
- 450.** *Trudeau c. Châte*, [1991] R.J.Q. 1141, [1991] R.D.I. 291 (C.Q.); *Turgeon c. Germain Pelletier Itée*, [2001] R.J.Q. 291, REJB 2001-22104 (C.A.); *Ferme Klosterhos inc. c. Ferme J.P.R.A. inc.*, [1989] R.D.I. 794 (C.S.); *Belec c. Alta Itée*, J.E. 92-685 (C.Q.); *Habitations Jestel inc. c. Le Pellée*, [1993] R.D.I. 139 (C.S.); *Rainville c. Gallant*, [1995] R.D.I. 144 (C.Q.); *Martin c. Marcon*, 2008 QCCS 2708, J.E. 2008-1440 (C.S.); *Ouellet c. Édifice 10 St-Jacques inc.*, 2008 QCCS 4253, J.E. 2008-1921, [2008] R.D.I. 723 (C.S.).
- 451.** *Steckler c. Tremblay Damphousse*, [1975] C.A. 488; *Gilbert c. Dion*, [1976] C.S. 588; *Desjardins c. Bélanger*, [1986] R.D.I. 590 (C.S.); *Doré c.*

Arcand, [1986] R.D.I. 344 (C.P.); *Court c. Hawken*, [1990] R.D.I. 684 (C.S.); *Trudeau c. Châte*, [1991] R.J.Q. 1141 (C.Q.); *Bélec c. Alta Ltée*, J.E. 92-685 (C.Q.); *Rochon c. Sabourin*, [1992] R.R.A. 575 (C.S.).

452. *Desjardins c. Bélanger*, [1986] R.D.I. 590 (C.S.); *McLennan c. Nova Scotia Steel & Coal Co.*, (1909) 15 R.L. n.s. 320 (B.R.); *Bessette c. Séguin*, (1911) 39 C.S. 473; *Ménard c. Couillard*, (1913) 44 C.S. 174; *Gendron c. Beaulieu*, (1914) 45 C.S. 417; *Friedman c. Majeau*, (1915) 24 B.R. 66; *Evans c. Chopin*, (1916) 22 R.L. n.s. 496; *Gingras c. Gariépy*, (1916) 50 C.S. 88; *Thomas c. McDuff*, (1918) 53 C.S. 452; *Pagé c. Leclair*, (1920) 58 C.S. 73; *Phaneuf c. Sutherland*, (1923) 35 B.R. 221; *Davignon c. Desnoyers*, (1935) 41 R.L. n.s. 75 (C.S.).

453. *Société nationale immobilière Sonatim inc. c. Société de développement de l'Île-Bizard inc.*, [1998] R.J.Q. 1061, REJB 1998-05771 (C.A.).

454. *Habitations Jestel inc. c. Le Pellée*, [1993] R.D.I. 139 (C.S.); *Somers c. Darbangha*, J.E. 95-1610 (C.S.).

455. *Joncas c. Joncas*, [1951] C.S. 401; *Audette c. Bourgon*, J.E. 97-1906, REJB 1997-02612 (C.A.).

456. *Entreprises Michel Duchesneau inc. c. Compagnie immobilière de Shefford Valley inc.*, [1997] R.D.I. 26, REJB 1997-00342 (C.A.).

457. *Doré c. Arcand*, [1986] R.D.I. 344 (C.P.); *Larose c. Couture*, C.Q. St-François, n° 47032-000137-990, le 6 avril 2000.

458. *Julien c. Malaison*, [2004] R.D.I. 217, REJB 2004-52520 (C.Q.).

459. *Patel c. Condominiums Centro inc.*, 2011 QCCQ 2805, 2011EXP-1447, J.E. 2011-789, EYB 2011-188837 (C.Q.).

460. *Lafrance c. Manoirs Monkland inc.*, J.E. 2004-268, [2004] R.D.I. 203, REJB 2003-51012 (C.Q.); *Patel c. Condominiums Centro inc.*, 2011 QCCQ 2805, SOQUIJ AZ-50739414, 2011EXP-1447, J.E. 2011-789, EYB 2011-188837 (C.Q.); *Mackey c. Lagacé*, J.E. 2006-132 (C.Q.).

461. *Turgeon c. Germain Pelletier Ltée*, [2001] R.J.Q. 291 (C.A.), inf. en partie J.E. 97-1991 (C.Q.); *Quirion c. Roy*, [1948] B.R. 96.

462. *2636-4109 Québec inc. c. Gestion Macre*, [1990] R.D.I. 125 (C.S.); *Habitations Jestel inc. c. Le Pellée*, [1993] R.D.I. 139 (C.S.).

463. *Hornstein c. Constant*, [1967] B.R. 446; *Phaneuf c. Sutherland*, (1923) 35 B.R. 221.

464. *Couillard c. Vallières*, [1962] B.R. 93; *Issenman c. Westcrest Development inc.*, [1961] C.S. 56; *Avrith c. National Trust*, [1968] B.R. 193; *Pilote Ready Mix c. Roy*, J.E. 80-425 (C.S.); *Ouimet c. Demers*, [1985] C.S. 1174.

465. *Moreau c. Municipalité de Launay*, [2002] R.D.I. 549, REJB 2002-33085 (C.S.).

466. *St-Aubin c. Brunet*, (1911) 40 C.S. 83; *Sicard c. McKenzie*, (1900) 6 R. de J. 364 (C.S.).

467. *Cliche c. Société mutuelle d'assurance contre l'incendie de Beauce*, [1986] R.D.I. 564 (C.A.); *Poulin c. Bauer*, B.E. 2002BE-983 (C.Q.).

468. *Issenman c. Westcrest Development inc.*, [1961] C.S. 656; *Demers c. Sanfaçon*, [1994] R.R.A. 1033 (C.S.).

469. *Hatach c. Robinson*, [1991] R.D.I. 154 (C.S.).

470. Disposition de droit transitoire : art. 83 L.a.r.c.c. Pour tout contrat conclu antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi nouvelle, la loi ancienne demeure applicable aux garanties, légales ou conventionnelles, dues par les parties contractantes entre elles ou à l'égard de leurs héritiers ou ayants cause à titre particulier.

471. *129845 Canada inc. c. Ville de Montréal*, J.E. 96-491, [1996] R.D.I. 37, EYB 1996-71430 (C.A.), conf. J.E. 94-207, [1994] R.D.I. 132 (rés.), EYB 1993-73250.

472. *Levasseur c. Tremblay*, J.E. 2007-2071, EYB 2007-124546 (C.Q.).

473. *Chandonnet c. Dion*, [2001] R.D.I. 366, REJB 2001-23485 (C.Q.).

474. *Aubé-Gilmore c. Boyce*, [1991] R.D.I. 688 (C.S.).

475. *Constructions SP inc. c. Sauvé*, J.E. 2002-1635, [2002] R.R.A. 1014 (rés.), REJB 2002-32545 (C.S.); *Mackey c. Lagacé*, J.E. 2006-132, [2006] R.R.A. 239 (rés.), EYB 2005-98586 (C.Q.).

476. *Landry c. Dufour*, [1996] R.R.A. 814 (C.S.); *Espaces logiques, Promotion immobilière inc. c. Ventes et distribution nationales inc.*, [2001] R.D.I. 344, REJB 2001-24604 (C.S.); *Chartré c. Exploitation agricole et forestière des Laurentides inc.*, [2002] R.J.Q. 1623, REJB 2002-32116 (C.A.), inf. J.E. 2000-483, [2000] R.D.I. 125, REJB 2000-16360 (C.S.), commenté par Daniel GARDNER et Frédéric LÉVESQUE, « La responsabilité notariale : une responsabilité à part... entière », (2003) 105 R. du N. 881.

477. *Moreau c. Roumeliotis*, [1999] R.D.I. 688, REJB 1999-14841 (C.Q.).

- 478. *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, L.R.Q., c. P-41.1; *Desjardins c. Théoret*, [1983] C.S. 1233; *Shank c. Perrin*, [1986] R.D.I. 597 (C.P.).**
- 479. *Clermont c. Joly***, J.E. 95-1811, EYB 1995-73063 (C.S.).
- 480. *Grégoire Sport inc. c. Ramsay***, 2008 QCCA 519, J.E. 2008-723, [2008] R.J.Q. 687, EYB 2008-131153 (C.A.); **2418-2545 Québec inc. c. St-Pierre**, 2009 QCCQ 3505, B.E. 2009BE-592 (C.Q.).
- 481. *Demers c. Hatch***, [1996] R.R.A. 50, J.E. 96-222, EYB 1995-71120 (C.A.).
- 482.** La responsabilité *in solidum* est acceptée en droit français, par la doctrine et la jurisprudence. En droit québécois, il s'agissait sous l'ancien Code d'une idée controversée, controverse qui se poursuit sous le Code actuel. Certains auteurs l'admettent : Maurice TANCELIN, *Obligations*, n^{os} 1404 et suiv., p. 710 et suiv.; Jean PINEAU, BURMAN et GAUDET, *Obligations*, n^o 391, p. 572 et suiv. Par contre, Vincent KARIM s'y oppose : *Commentaire sur les obligations*, vol. 2, p. 73 et suiv. Pour une explication générale, voir : Jean-Louis BAUDOIN et Pierre-Gabriel JOBIN, *Les obligations*, 5^e éd., Cowansville, Les Éditions Yvon Blais inc., 1998, p. 474 et suiv.
- 483. *Falardeau c. Gestion Ginmic inc.***, [1996] R.R.A. 1046, J.E. 96-1987, REJB 1996-30420 (C.S.).
- 484. *Demers c. Hatch***, [1996] R.R.A. 50, J.E. 96-222, EYB 1995-71120 (C.A.).
- 485. *René c. Vinet-Gilbert***, [2001] R.D.I. 1, REJB 2000-21242 (C.A.).
- 486. *Québec (Procureur général) c. Auger***, [1995] R.J.Q. 1980, [1995] R.D.I. 333 (C.A.).
- 487. *Québec (Procureur général) c. Healey***, J.E. 87-354 (C.S.C.), [1987] R.C.S. 158; ***Loi sur les terres du domaine de l'État***, L.R.Q., c. T-8.1.
- 488. *Clermont c. Joly***, J.E. 95-1811 (C.S.).
- 489. *Champs c. Corporation municipale de Labelle***, [1991] R.J.Q. 2313 (C.S.).
- 490. *Société du Port de Québec c. Lortie-Côté***, [1991] R.J.Q. 25, [1991] R.D.I. 75, EYB 1990-63512 (C.A.); ***Marchand c. Marina de La Chaudière***, [1998] R.J.Q. 1971, REJB 1998-07251 (C.A.), conf., [1988] R.J.Q. 2733 (C.S.).
- 491. *Code municipal du Québec***, L.R.Q., c. C-27.1, art. 982; ***Loi sur les cités et villes***, L.R.Q., c. C-19, art. 498.
- 492. *Hardy c. Gagnon***, 2009 QCCQ 6903, J.E. 2009-1511, [2009] R.D.I. 734, EYB 2009-162063 (C.Q.); ***Frenette c. 2953-9020 Québec inc (Construction Gervais et Fils enr.)***, J.E. 2009-1774, [2009] R.D.I. 915 (C.Q.).
- 493. *Blackmore c. Bertrand***, 2009 QCCQ 8561, B.E. 2009BE-891 (C.Q.).
- 494. *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières***, L.R.Q., c. D-15.1, art. 12 à 12.2.
- 495. *Loi sur les accidents du travail et les maladies professionnelles***, L.R.Q., c. A-3.001, art. 324; ***Loi sur Hydro-Québec***, L.R.Q., c. H-5, art. 31 (4).
- 496. *Code municipal du Québec***, L.R.Q., c. C-27.1, art. 510, 559, 982.1-982.3.
- 497. *Loi sur les cités et villes***, L.R.Q., c. C-19, art. 412.16, 413 (14), 413 (25), 482-482.3.
- 498. *Loi sur le ministère du Revenu***, L.R.Q., c. M-31, art. 12.
- 499. *2744-5675 Québec inc. c. 2966-3432 Québec inc.***, J.E. 99-953, REJB 1999-12271 (C.S.).
- 500. *Lee c. Leung***, 2010 QCCS 1538, J.E. 2010-906, [2010] R.D.I. 401 (rés.), [2010] R.R.A. 552 (rés.) (C.S.); ***Le c. St-Pierre***, 2010 QCCS 3449, J.E. 2010-1528, [2010] R.D.I. 587, [2010] R.R.A. 930, EYB 2010-177492 (C.S.).
- 501. *Legault et Frères inc. c. 2751-5717 Québec inc.***, [1997] R.J.Q. 2336, REJB 1997-03265 (C.Q.).
- 502.** Voir : Yvon FERLAND, « L'hypothèque mobilière et les avis de conservation », (1995-96) 98 *R. du N.* 340.
- 503. *Proulx c. Leblanc***, [1969] R.C.S. 765; ***Hôtel de l'aéroport de Mirabel c. Aéroports de Montréal***, [2002] R.J.Q. 1721, REJB 2002-32590 (C.S.).
- 504. *2744-5675 Québec inc. c. 2966-3432 Québec inc.***, J.E. 99-953, REJB 1999-12271 (C.S.).
- 505. *Chartré c. Exploitation agricole et forestière des Laurentides inc.***, [2002] R.J.Q. 1263, REJB 2002-32116 (C.A.), inf. J.E. 2000-483, [2000] R.D.I. 125, [2000] R.R.A. 497 (rés.), REJB 2000-16360 (C.S.); ***Gagnon c. Lévesque***, 2008 QCCQ 6387, J.E. 2008-1606, [2008] R.R.A. 796 (rés.) (C.Q.); ***Patenaude c.***

Entreprises B. Paquette inc., , 2012 QCCQ 745 (en appel).

506. *Espaces logiques, Promotion immobilière inc. c. Ventes et distribution nationales inc.*, [2001] R.D.I. 344 (C.S.).

507. *Gagnon c. Placements J. Cousineau inc.*, [1989] R.D.I. 363 (C.A.); *Chartré c. Exploitation agricole et forestière des Laurentides inc.*, [2002] R.J.Q. 1623, REJB 2002-32116 (C.A.), inf. [2000] R.D.I. 125, [2000] R.R.A. 497 (rés.), J.E. 2000-483, REJB-2000-16360 (C.S.); *Patenaude c. Entreprises B. Paquette inc.*, , 2012 QCCQ 745 (en appel).

508. *Grégoire Sport inc. c. Ramsay*, , 2008 QCCA 519, J.E. 2008-723, , [2008] R.J.Q. 687, EYB 2008-131153 (C.A.).

509. *Mondou c. Senterre*, EYB 2011-195847 (C.Q.).

510. *Trudeau c. Sawdon*, , 2011 QCCS 4695, J.E. 2011-1685 (C.S.).

511. *Leblanc c. Laplante-Leclaire*, [1990] R.D.I. 406 (C.Q.).

512. R. BROUILLET, « La vente d'immeubles pour taxes », (1996) 98 *R. du N.* 303.

513. *Loi sur les cités et villes*, L.R.Q., c. C-19, art. 497; *Code municipal du Québec*, L.R.Q., c. C-27.1, art. 983-984. Par contre, la *Charte de la Ville de Montréal* exige le consentement du débiteur des taxes pour opérer la subrogation.

514. *Massicotte c. McCormick*, [1991] R.D.I. 801 (C.S.); *Harvey c. Simard*, J.E. 92-573 (C.Q.); *Lesage c. Investissements Alier inc.*, [1992] R.D.I. 423 (C.Q.).

515. Art. 982 C.m.Q.

516. Art. 498 L.c.v.

517. Art. 792 C.V.M.

518. Art. 313 L.i.p.

519. *Cyr c. Boucher*, , [1987] R.J.Q. 2079 (C.S.); *Bouvier c. Habitations des Champs fleuris inc.*, [1988] R.D.I. 467 (C.P.).

520. *Fiset c. Développements Québec métro inc.*, [1996] R.D.I. 16, J.E. 96-41 (C.A.).

521. *Harvey c. Simard*, J.E. 92-573 (C.Q.); *Séguin c. Servant (Succession de)*, J.E. 2001-1506, [2001] R.D.I. 569, REJB 2001-25447 (C.Q.).

522. *Masse c. Mailloux*, B.E. 2004BE-267 (C.Q.).

523. *Vaillancourt c. Robert*, , 2011 QCCQ 8835, J.E. 2011-1651 (C.Q.).

524. François FRENETTE, « Les empiètements sur l'héritage d'autrui », (1986) *R.D.L.* 181; François FRENETTE, « La problématique de l'empiètement », (1999) 101 *R. du N.* 97; J. STE-MARIE, « Le certificat de localisation et la copropriété divise », dans *Repères*, Avril 2008, EYB2008REP692.

525. *Charron c. Gratton*, (C.S., 2005-03-08), SOQUIJ AZ-50304968.

526. *Dauphinois c. Perreault*, [1991] R.D.I. 177 (C.S.).

527. *Pinsonneault c. Labrecque*, [1999] R.D.I. 113, REJB 1998-09961 (C.S.).

528. *Richard c. Amiri*, [1995] R.D.I. 384 (C.S.); *Gosselin c. Doiron*, J.E. 2002-2057, REJB 2002-35378 (C.S.).

529. François BROCHU, « Régularisation des empiètements : les "servitudes de tolérance" ne sont pas tolérables », (2005) 107 *R. du N.* 229.

530. *Rainville c. Gallant*, [1995] R.D.I. 144 (C.Q.); *Roy c. Centre jeunesse de l'Estrie*, B.E. 2006BE-1243 (C.Q.).

531. *Dorgebray c. Desbiens*, [2001] R.R.A. 680, REJB 2001-25266 (C.S.).

532. *Lacroix c. Blackburn*, [1999] R.D.I. 551, REJB 1999-14286 (C.A.).

533. Voir à cet effet : Pierre-Gabriel JOBIN, *La vente*, 2^e éd., Cowansville, Les Éditions Yvon Blais inc., 2001, p. 141, n^o 125.

534. *Clermont c. Joly*, J.E. 95-1811 (C.S.).

535. *Léveillé c. Moreau*, [1972] C.S. 137; *Hébert c. Borduas*, [1975] C.S. 439; *Racicot c. Bertrand*, [1979] 1 R.C.S. 441; *Kraus c. Nakis Holding*, [1969] C.S. 261.

- 536.** Pierre-Gabriel JOBIN, avec la collaboration de Michelle CUMYN, *La vente*, 3^e éd., Cowansville, Les Éditions Yvon Blais inc., 2007, n° 135.
- 537.** *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, L.R.Q., c. P-41.1, art. 26 et suiv., 70.
- 538.** *Loi sur la protection des biens culturels*, L.R.Q., c. B-4, art. 18, 20, 22, 23, 31, 48, 56, 80, 81, 94, 95.
- 539.** *Industries Pro-plus inc. c. Fermes Irwin inc.*, 2008 QCCS 5924, [2008] R.L. 629; *Bélanger c. Leclerc*, 2006 QCCQ 2362, J.E. 2006-1310, **EYB 2006-103081** (C.Q.). Voir aussi : *Roussel c. Caisse Desjardins de Ste-Foy*, J.E. 2004-2010, REJB 2004-71694 (C.A.).
- 540.** L.R.Q., c. S-3; *Immeubles Maude inc. c. Farazli*, [1991] R.D.I. 616 (C.A.); *Girard c. Doiron*, [1999] R.D.I. 59, REJB 1999-14611 (C.A.); *Thibault c. Larocque*, J.E. 2006-1648, EYB 2006-107688 (C.Q.).
- 541.** Didier LLUELLES, « La garantie du vendeur, à raison des limitations de droit public affectant le fonds vendu », (1978) 81 *R. du N.* 185; « La servitude administrative et les professionnels de la vente immobilière », (1983) 85 *R. du N.* 251.
- 542.** *Lessard c. Charplan inc.*, [1994] R.D.I. 181 (C.A.).
- 543.** *Gersten c. Luxenberg*, [1987] R.J.Q. 533 (C.A.), conf. [1984] C.S. 313; *Saulnier c. Lavoie*, J.E. 88-1098 (C.S.); *Bérichon c. Beaudry*, [1989] R.J.Q. 2005 (C.Q.).
- 544.** *Immeubles Maude inc. c. Farazli*, [1991] R.D.I. 616 (C.A.).
- 545.** *Kraus c. Nakis Holding*, [1969] C.S. 261; *Fortin c. St-Onge*, [1978] R.L. 142 (C.S.); *Millette c. Cournoyer*, [1978] C.S. 337. Voir : Didier LLUELLES, « La garantie du vendeur, à raison des limitations de droit public affectant le fonds vendu », (1979) 81 *R. du N.* 185.
- 546.** *Kraus c. Nakis Holding*, [1969] C.S. 261.
- 547.** *Fernandez c. Pont Viau Realities inc.*, [1973] C.S. 405; *Marcoux c. Plamondon*, [1975] C.S. 660; *J. P. Desrochers c. Orfac inc.*, [1976] C.S. 407; *Ibex Developments Ltd. c. Léopold*, [1979] C.A. 591.
- 548.** *Donskill Construction Ltd. c. Karoly*, [1977] C.S. 1147; *Dynamic Transport Ltd. c. O.K. Detailing Ltd.*, [1978] 2 R.C.S. 1072.
- 549.** *Léveillé c. Moreau*, [1972] C.S. 137; *Great Eastern inc. c. Ville de Tracy*, [1976] C.S. 253; *Racicot c. Bertrand*, [1979] 1 R.C.S. 441, commenté par Jean-Louis BAUDOIN, *Chronique de droit civil québécois*, session 1978-79, vol. 1, Revue de la Cour suprême, 249; *Caisse populaire Laurier c. Fergo Ltée*, [1983] C.S. 313; *Luxenberg c. Gersten*, [1987] R.J.Q. 533 (C.A.), conf. [1984] C.S. 313; *Brooks c. Kaiser*, [1977] C.P. 162.
- 550.** *Gauthier-Bardier c. Gestion Hervieux-Seddigi Cie/Hervieux-Seddigi Holding Co.*, J.E. 98-555 (C.S.).
- 551.** *J. P. Desrochers c. Orfac inc.*, [1976] C.S. 407.
- 552.** *Gauthier-Bardier c. Gestion Hervieux-Seddigi Cie/Hervieux-Seddigi Holding Co.*, J.E. 98-555 (C.S.), appel accueilli pour d'autres motifs, B.E. 2001BE-482, REJB 2001-24011 (C.A.). Voir aussi : *Chartré c. Exploitation agricole et forestière des Laurentides inc.*, [2002] R.J.Q. 1623, REJB 2002-32116 (C.A.), inf. J.E. 2000-483, [2000] R.D.I. 125, REJB 2000-16360 (C.S.); *Laberge c. Pépin*, [1998] R.D.I. 690 (C.Q.); *Kraus c. Nakis Holding Ltd.*, [1969] C.S. 261; *Fernandez c. Pont-Viau Realities inc.*, [1973] C.S. 405; *Racicot c. Bertrand*, [1979] 1 R.C.S. 441; *J. P. Desrochers inc. c. Orfac inc.*, [1976] C.S. 407; *Luxenberg c. Gersten*, [1987] R.J.Q. 533 (C.A.), conf. [1984] C.S. 313; *Chabot c. Ruel*, [1997] R.J.Q. 1735, [1997] R.R.A. 588 (C.S.); *Pleasance c. Beaulieu*, B.E. 2002BE-256 (C.Q.); *Industries Pro-plus inc. c. Fermes Irwin inc.*, 2008 QCCS 5924, [2008] R.L. 629 (C.S.); *Bélanger c. Leclerc*, 2006 QCCQ 2362, J.E. 2006-1310, **EYB 2006-103081** (C.Q.).
- 553.** *Vézina c. Lamoureux*, 2012 QCCS 5563 (en appel).
- 554.** *Edifice 1010 Ste-Catherine Est inc. c. Société immobilière Redex inc.*, J.E. 2008-1880, [2008] R.D.I. 695 (C.S.).
- 555.** *Leblanc c. Morin*, 2012 QCCS 3771, J.E. 2012-1712 (C.S.).
- 556.** *Dehasse c. Gravel*, 2009 QCCS 4829, J.E. 2009-2047, EYB 2009-165396 (C.S.).
- 557.** *Quach c. Lanquedoc*, 2010 QCCS 4650.
- 558.** *Sidcan inc. c. Lee*, [2000] R.D.I. 374, REJB 2000-18867 (C.A.); *Riendeau c. 2440-3941; Québec inc.*, [1990] R.D.I. 56 (C.S.); *Girard c. Legrand*, J.E. 96-1720 (C.Q.).
- 559.** *Larin c. Curadeau*, J.E. 97-475 (C.A.); *Chabot c. Ruel*, [1997] R.J.Q. 1735, [1997] R.R.A. 588 (C.S.); *Larocque c. Lévesque*, J.E. 2002-2095, REJB 2002-36011 (C.Q.); *Quirion c. Bouchard*, J.E. 2007-2071, EYB 2007-124546 (C.Q.).

560. *Leblanc c. Morin*, 2012 QCCS 3771, J.E. 2012-1712 (C.S.).

561. *Immeubles Maude inc. c. Farazli*, [1991] R.D.I. 616 (C.A.); *Piersanti c. Laporte*, [1956] B.R. 210; *Cloutier c. Boucher*, [1973] R.L. 311 (C.P.); *Normand c. R. Scholle inc.*, [1982] C.S. 1133, conf. par C.A.M. n° 500-09-001574-821, le 27 janvier 1987; *Messina c. Girard*, [1992] R.D.I. 193 (C.A.); *Deschatelets c. Chartier*, [1992] R.D.I. 556 (C.Q.); *Lessard c. Charplan inc.*, [1994] R.D.I. 181 (C.A.); *Dostie c. Leclerc*, B.E. 2002BE-506 (C.Q.).

562. *Buteau c. Vinette*, B.E. 2000BE-1186 (C.S.).

563. *Loi sur l'expropriation*, L.R.Q., c. E-24, art. 42; *Loi sur l'expropriation*, S.R., c. 16 (1^{er} suppl.), art. 5, 6, 14, 15, 23; *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, L.R.Q., c. P-41.1, art. 24 et 105.1; *Loi sur les biens culturels*, L.R.Q., c. B-4, art. 25, 27, 28; *Loi sur la qualité de l'environnement*, L.R.Q., c. Q-2, art. 31.48.

564. *Martin c. Marcon*, J.E. 2008-1440, EYB 2008-135182 (C.S.).

565. *Racicot c. Bertrand*, [1979] 1 R.C.S. 441, commenté par Jean-Louis BAUDOUIN, *Chronique de droit civil québécois*, session 1978-79, vol. 1, Revue de la Cour suprême, 249.

566. *Groupinco c. Ibrahim*, J.E. 96-893 (C.A.).

567. *Immeubles Luc Girard inc. c. Schwartz Trudeau*, [2001] R.L. 606 (C.Q.).

568. *Girard c. Doiron*, [1979] R.D.I. 559 (C.A.).

569. *Immeubles Naumis (A.S.) inc. c. Crevier*, [2002] R.D.I. 12, REJB 2001-27414 (C.A.).

570. *Stepanian c. Marmor*, J.E. 2001-1939, REJB 2001-26580 (C.Q.).

571. *Boyer c. Hoy*, J.E. 98-600, [1998] R.D.I. 173, REJB 1998-05078 (C.A.).

572. *Parent c. Bonin*, J.E. 2002-938, REJB 2002-31342 (C.S.).

573. *Chabot c. Ruel*, [1997] R.J.Q. 1735 (C.S.).

574. *Leduc c. Dubé*, B.E. 2000BE-564, REJB 2000-17844 (C.Q.).

575. *9092-6098 Québec inc. c. Drapeau*, J.E. 2006-835, EYB 2006-102266 (C.S.).

576. *Cormier c. Talbot*, [1986] R.D.I. 142 (C.P.); *Ruel c. Duquette*, [2005] R.D.I. 350, EYB 2005-87197 (C.S.).

577. *Collin c. Lemieux*, [1959] C.S. 389; *Girard c. Villeneuve*, [1957] B.R. 281; *Bourget c. Martel*, [1955] B.R. 659; *Gauthier c. Hébert & Légaré Inc.*, J.E. 78-599 (C.S.); *B. & R. Gauthier Inc. c. Lemieux*, [1977] C.S. 295 (rés.) (appel rejeté par C.A.Q. n° 200-09-000096-773, le 2 septembre 1980).

578. *Lapierre c. Juteau*, B.E. 2006BE-210, EYB 2005-92026 (C.S.). Voir aussi : *D'Amour c. 2743-1311 Québec inc.*, C.S. Chicoutimi, n° 150-05-000062-929.

579. *Saulnier c. Giasson*, J.E. 90-1029, [1990] R.J.Q. 1717, [1990] R.D.I. 578 (C.Q.). Voir aussi : *Cobetto c. Spénard*, J.E. 93-1340, [1993] R.D.I. 354 (C.S.); *Lefebvre c. Laliberté*, [1991] R.D.I. 657 (C.S.).

580. *Étoile Immobilière S.A. c. Amyot*, J.E. 89-767 (C.A.). Voir aussi : *Gersten c. Luxenberg*, J.E. 87-344, [1987] R.J.Q. 533, [1987] R.D.J. 176 (C.A.); *Soldina inc. c. 159762 Canada inc.*, [1992] R.D.I. 314 (C.S.); *Seigneur c. Wanner*, J.E. 89-188, [1989] R.J.Q. 189 (C.S.) (appel accueilli pour d'autres motifs par [1994] R.J.Q. 1535, EYB 1994-64334 (C.A.)); *McLean c. Sing Lorti*, [1994] R.D.I. 346 (C.Q.); *Dumoulin c. Fortin*, [1993] R.D.I. 371 (C.Q.).

581. *Ruel c. Duquette*, J.E. 2005-965, [2005] R.D.I. 350, EYB 2005-87197 (C.S.); *Martin c. Boilard*, J.E. 98-302, [1998] R.D.I. 73, REJB 1997-04219 (C.S.).

582. *Garage Robert inc. c. 2426-9888 Québec inc.*, [2001] R.J.Q. 865, REJB 2001-23561 (C.A.), inf. J.E. 97-1429, REJB 1997-07541 (C.Q.).

583. *Garage Robert inc. c. 2426-9888 Québec inc.*, [2001] R.J.Q. 865, REJB 2001-23561 (C.A.), inf. J.E. 97-1429, REJB 1997-07541; *Trois diamants Autos (1987) Itée c. M.G.B. Auto inc.*, [2001] R.J.Q. 860, REJB 2001-23563 (C.A.) et *Auto Peliss Itée c. Proulx Pontiac Itée*, [2001] R.J.Q. 856, REJB 2001-23562 (C.A.).

584. *Lévis Mushrooms Farm inc. c. Cité de Lévis*, [1969] R.C.S. 96, [1960] B.R. 919.

585. *Grondin c. Cliche*, [1929] R.C.S. 390; *Haecck c. Cie de Gestion Maskoutaine*, [1972] R.C.S. 23; *Charest c. Asselin*, [1970] C.S. 319; *Ruel c. B.C.N.*, [1973] C.S. 1037; *Hevey c. Langlois*, [1977] C.S. 943; *Doerner c. Bless et Laughlin Industries inc.*, [1980] 2 R.C.S. 865; *Descôteaux c. Pauzé*, [1987] R.J.Q. 408 (C.S.); *149649 Canada inc. c. 98219 Canada inc.*, J.E. 89-419 (C.S.); *D. Paquette et Fils Rembourrage inc. c.*

- Jolicœur*, J.E. 96-694 (C.A.); Claudette BELLEMARE, « Les clauses de non-concurrence et de non-sollicitation dans le cadre de la vente des actions ou de l'actif d'une entreprise : analyse de la jurisprudence récente au Québec », dans Formation permanente du Barreau du Québec, *Développements récents en droit commercial (1996)*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais inc., 1996, p. 111.
- 586.** Philippe FERLAND, « La garantie et l'exception dilatoire de garantie », (1957) 17 *R. du B.* 305.
- 587.** *Simard c. Amyot*, [1996] R.D.I. 121 (C.Q.).
- 588.** *Bruneau c. Lamarche*, [1996] R.D.I. 279 (C.Q.).
- 589.** *Caron c. Michaud*, C.Q. Montmagny, n° 300-32-000156-965, le 16 décembre 1996.
- 590.** *Moreau c. Roumeliotis*, [1999] R.D.I. 688, REJB 1999-14981 (C.Q.).
- 591.** *Pelletier c. Duchesneau*, , 2009 QCCS 4823, B.E. **2009BE-1022**, [2009] R.L. 525 (C.S.).
- 592.** *Julien c. Malaison*, J.E. 2004-382, [2004] R.D.I. 217, REJB 2004-52520 (C.Q.).
- 593.** *Pelletier c. Duchesneau*, , 2009 QCCS 4823, B.E. 2009BE-1022 (C.S.).
- 594.** *Chartré c. Exploitation agricole et forestière des Laurentides inc.*, , [2002] R.J.Q. 1623, REJB 2002-32116 (C.A.), inf. J.E. 2000-483, [2000] R.D.I. 125, REJB 2000-16360 (C.S.), commenté par Daniel GARDNER et Frédéric LÉVESQUE, « La responsabilité notariale : une responsabilité à part... entière », (2003) 105 *R. du N.* 881.
- 595.** Pour un exemple d'action en garantie contre le vendeur et d'action en arrière-garantie contre le notaire instrumentant : *Pinard c. Mongeau*, [1992] R.R.A. 679 (C.A.).
- 596.** *Cartier Parking inc. c. Entreprises Petro-Canada inc.*, J.E. 90-1296 (C.A.).
- 597.** *Racine c. Sylvain*, , [1994] R.J.Q. 1707, [1994] R.D.I. 528 (C.Q.).
- 598.** *Laflamme c. Beaulieu*, [1991] R.D.I. 206 (C.S.).
- 599.** *Poulin c. Toupin*, J.E. 89-1400 (C.A.).
- 600.** *Boulianne c. Couture*, J.E. 92-942 (C.S.).
- 601.** Jeffrey EDWARDS, *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, 2^e éd., Montréal, Wilson & Lafleur Itée, 2008; Jeffrey EDWARDS, « La garantie de qualité et la reconnaissance du recours direct en matière immobilière », dans Formation permanente du Barreau du Québec, *Développements récents en droit immobilier (2000)*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais inc., 2001, 1959; Jeffrey EDWARDS, « Les limites de la bonne foi en matière de vente : le cas des vices cachés », dans *Congrès annuel du Barreau du Québec (2000)*, Montréal, Service de la formation permanente, Barreau du Québec, 2000; Jeffrey EDWARDS, « La garantie de qualité : l'indemnité de valeur locative et d'autres aspects que provoque la résolution de la vente », dans Formation permanente du Barreau du Québec, *Développements récents en droit immobilier (1998)*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais inc., 1998, p. 55; Jean FORTIER, « Et les troubles commencèrent... par ces vices cachés », dans Formation permanente du Barreau du Québec, *Développements récents en droit immobilier (1996)*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais inc., 1996, p. 21-50; Thérèse ROUSSEAU-HOULE, « Garanties légales contre les vices cachés », (1986) 46 *R. du B.* 676.
- 602.** *Kelegher, Stump Dessinateurs Ass. Inc. c. Cuttle Derry*, [1983] C.A. 296; *Persopoulos c. Hatzimimis*, B.E. 2000BE-364 (C.Q.); *Basque c. Alpha, compagnie d'assurances inc.*, , 2009 QCCA 739, J.E. 2009-849, , [2009] R.D.I. 248 (C.A.).
- 603.** *Lemyre c. Techni-Gestass Itée*, J.E. 2000-2002, REJB 2000-20504 (C.S.).
- 604.** *Beauregard c. Kovac*, , 2009 QCCQ 5576, J.E. 2009-1277, , [2009] R.D.I. 720, EYB 2009-160626 (C.Q.). Voir aussi : *Carignan c. Cour du Québec*, , 2005 QCCA 589, J.E. 2005 1170, , [2005] R.J.Q. 1610, [2005] J.L. 331, EYB 2007-125441 (C.A.).
- 605.** *Société de fiducie de la Banque de Hong Kong c. Dubord Construction Inc.*, B.E. 2001BE-481, REJB 2001-24015 (C.A.).
- 606.** *Ibid.*
- 607.** *Picard c. Pagé*, J.E. 2000-2240, REJB 2000-20812 (C.S.).
- 608.** *Maranger c. Lafleur*, [2001] R.D.I. 380, REJB 2001-24292 (C.Q.).
- 609.** *Sanche c. Cantin*, J.E. 2004-759, REJB 2004-54912 (C.Q.).
- 610.** *Garage Robert inc. c. 2426-9888 Québec inc.*, , [2001] R.J.Q. 865, REJB 2001-23561 (C.A.); *Trois diamants Autos (1987) Itée c. M.G.B. Auto inc.*, , [2001] R.J.Q. 860, REJB 2001-23563 (C.A.); *Auto Peliss Itée c. Proulx Pontiac Itée*, , [2001] R.J.Q. 856, REJB 2001-23562 (C.A.).

- 611.** *Accessoires d'auto Vipa inc. c. Therrien*, [2003] R.J.Q. 2390, J.E. 2003 1653 (C.A.), inf. en partie J.E. 2001-229, [2001] R.J.Q. 202, [2001] R.R.A. 251 (C.S.).
- 612.** *Id.*, [2003] R.J.Q. 2390 (C.A.), par. 33.
- 613.** *London & Lancashire c. F. X. Drolet*, [1944] R.C.S. 82.
- 614.** Nathalie VÉZINA, « L'exonération fondée sur l'état des connaissances scientifiques et techniques, dite du risque de développement, regard sur un élément perturbateur dans le droit québécois de la responsabilité du fait des produits », dans Pierre-Claude LAFOND (dir.), *Mélanges Claude Masse*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais inc., 2003, p. 459-461.
- 615.** *Samson & Filion c. Davie Shipbuilding and Repairing*, [1925] R.C.S. 202; le juge Anglin s'exprime d'ailleurs ainsi et cite certains auteurs français : « The authorities are in accord that in the case of a merchant-vendor who deals in a definite class of goods in retard to which he may reasonably be supposed to possess skills and special knowledge » – un marchand qui vend des ouvrages... du commerce dont il fait profession (Pothier Vente, 213); un marchand faisant commerce de choses pareilles (Baudry-Lacantinerie, Vente n° 436) qui n'est pas un vendeur ordinaire (D.73, 2.56) – knowledge of defects will be presumed. Such merchants are classed amongst those who are legally presumed par profession to know the latent defects in their wares (5 Aubry et Rau, p. 113) and therefore to be within Art. 1527 C.c. (Mignault p. 213; 3 Langelier p. 526). Voir aussi : *Touchette c. Pizzagalli*, [1938] R.C.S. 433; *Longpré c. St-Jacques Automobiles*, [1961] C.S. 265 (vendeur de camions ou d'automobiles); *G.A. Gruniger et Fils Ltée c. Construction Equipment Company*, [1962] C.S. 644 (vendeur de camions remorques); *Michaud c. Létourneau*, [1967] C.S. 150 (constructeur-vendeur, responsable du défaut des fondations et des infiltrations d'eau); W.E. CRAWFORD, « Manufacturer's Liability under the Proposed Revision of the **Civil Code of Quebec** », dans Institut canadien d'études juridiques supérieures, *Conférences sur le nouveau Code civil du Québec : Actes des Journées louisianaises 1991*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais inc., 1992, p. 417; J. DENNIS, « Basic Principles of Manufacturer's Liability under the **Civil Code of Quebec** », dans Institut canadien d'études juridiques supérieures, *Conférences sur le nouveau Code civil du Québec : Actes des Journées louisianaises 1991*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais inc., 1992, p. 403.
- 616.** *Roussel c. Caisse Desjardins de Ste-Foy*, J.E. 2004-2010, REJB 2004-71694 (C.A.). Cette décision réfute l'argumentation développée dans *De Castris c. Banque Nationale du Canada*, [2000] R.D.I. 140 (C.Q.).
- 617.** *Petro-Canada c. Mabaie Construction*, J.E. 2003-437, REJB 2003-37412 (C.A.), inf. [2000] R.J.Q. 2959 (C.S.); dans cette affaire, la compagnie pétrolière avait néanmoins démontré son ignorance de la contamination du terrain vendu en invoquant un rapport émanant d'une compagnie indépendante qui avait conclu à l'absence de contaminants.
- 618.** *Dunn c. Lanoie*, J.E. 2002-1420 (C.A.).
- 619.** *Brideau c. Pneus Carignan Inc.*, J.E. 98-1051, REJB 1998-05786 (C.S.); *Proulx c. Boisvert*, [1980] R.L. 141 (C.P.).
- 620.** Pierre-Gabriel JOBIN, *La vente*, 3^e éd., Cowansville, Les Éditions Yvon Blais inc., 2007, p. 195 et suiv.
- 621.** M.A. SOLIS et S. LAPOINTE, « Réflexions sur l'application des garanties aux logiciels en droit civil québécois », (1999) 59 *R. du B.* 393.
- 622.** *Laboratoires parisiens Canada (1989) inc. c. 9166-8030 Québec inc (Vie au bureau)*, 2012 QCCQ 1451.
- 623.** *Magasins Hart inc. c. Distech Energies Inc.*, J.E. 2004-1815, REJB 2004-70395 (C.A.), conf. J.E. 2003-1267, REJB 2004-42582 (C.S.). Voir aussi : Linda JENSEN, « La responsabilité du vendeur pour les manquements aux attentes particulières de l'acheteur », dans *Repères*, Février 2010, EYB2010REP914.
- 624.** *3072312 Canada inc. c. Aliments Riberie inc.*, 2009 QCCS 1562, J.E. 2009-1045, EYB 2009-157337 (C.S.).
- 625.** *Union canadienne, compagnie d'assurances c. Electrolux Home Care Products Canada Inc.*, 2011 QCCA 1047.
- 626.** *Aireau Qualité Contrôle inc. c. Recyc RPM inc.*, 2011 QCCS 3631.
- 627.** *Beaudoin c. Bernier*, 2012 QCCQ 4434, J.E. 2012-1252 (C.Q.).
- 628.** *Bordeleau c. Lauzon*, [1995] R.D.I. 307 (C.Q.).
- 629.** *Lainesse c. Lessard*, C.Q. Bedford, n° 460-22-000282-970, le 18 décembre 1998; *Ouellette c. Giroux*, J.E. 2002-1852, REJB 2002-34840 (C.Q.).
- 630.** Règlement n° 8, adopté en vertu de la **Loi sur la qualité de l'environnement**, L.R.Q., c. Q-2.
- 631.** *Immeubles Luc Girard inc. c. Schwartz Trudeau*, [2001] R.L. 606 (C.Q.); *Beaudin c. Conyers*, [2002] R.D.I. 627, REJB 2002-33670 (C.Q.).
- 632.** *Brosseau c. Meubles Jaymar Ltée*, [1999] R.R.A. 232, J.E. 99-353, REJB 1999-10330 (C.Q.).
- 633.** *Placement Jacpar Inc. c. Benzakour*, [1989] R.J.Q. 2309 (C.A.); *Investissements Cigmont inc. c. Corrieri*, B.E. 2001BE-1005, REJB 2001-

276124 (C.A.); *Lamontagne c. Paris*, [2001] R.D.I. 189, REJB 2001-23177 (C.A.); *Marquis c. Saltsman*, J.E. 2002-1729, REJB 2002-33888 (C.A.); *Grondin c. Cloutier*, J.E. 99-1346, REJB 1999-13282 (C.S.); *Manoir le Flandre inc. c. Chabot*, J.E. 2002-78, REJB 2001-27914 (C.S.); *McCrary c. Klein*, B.E. 98BE-1152 (C.Q.); *Kerdraon c. Thivierge*, B.E. 2001BE-409 (C.Q.).

634. *Maranger c. Lafleur*, [2001] R.D.I. 380, REJB 2001-24292 (C.Q.).

635. *Pelletier c. St-Laurent*, [1996] R.D.I. 153 (C.A.).

636. *Proulx c. Boisvert*, [1980] R.L. 141 (C.P.); *Lapointe c. Latorella*, J.E. 2004-1397 (C.Q.).

637. *Cook c. Warren*, [1992] R.J.Q. 1540 (C.S.); *Brideau c. Pneus Carignan Inc.*, J.E. 98-1051, REJB 1998-05786 (C.S.). Voir : Claude COURSOL, « Dossier pyrite : où en sommes-nous? », dans Formation permanente du Barreau du Québec, *Développements récents en droit de la construction (2001)*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais inc., 2001, p. 129.

638. *Mallory c. Canadian Fairbank*, [1942] C.S. 132; *Pouliot c. Champlain Auto*, [1968] B.R. 957; *Romanoexport c. Sutton Silk Mills Ltd.*, [1975] C.S. 901; *Routhier c. Beaudoin*, [1978] C.S. 1188; *Dumais c. Garneau*, [1979] C.S. 1162; *Tremblay c. Truchon*, [1980] C.S. 624; *Légaré de Varennes c. Guay*, [1986] R.D.I. 335 (C.S.).

639. *Pouliot c. Champlain Auto Ford Inc.*, [1968] B.R. 946; *Uman c. Domaine St-Louis Inc.*, [1970] C.A. 890; *Banque de Nouvelle-Écosse c. Raymond*, J.E. 87-299 (C.A.); *Ruel et Frères Ltée c. Bolduc*, [1989] R.D.I. 487 (C.A.); *Racette c. Di Salvio*, J.E. 95-1976 (C.A.), inf. [1989] R.D.I. 546 (C.S.); *Gosselin c. Beaulieu*, [1958] C.S. 23; *Rivard c. Roulottes Champion Ltée*, [1975] C.S. 905; *Lemelin c. Ste-Marie Ford Sales Ltd.*, [1977] R.L. 254 (C.P.); *Routhier c. Beaudouin*, [1978] C.S. 1188; *Brochu c. Caouette*, [1979] R.L. 495 (C.S.); *Cloutier c. Mercier*, [1988] R.J.Q. 2160 (C.S.); *Averback c. Meunier*, J.E. 92-941 (C.S.); *Langelier c. Garage P.P. Lussier Inc.*, J.E. 92-1454 (C.S.); *Bourgeois c. Morin*, [1989] R.D.I. 572 (C.Q.); *Robillard c. Duhaime*, [2000] R.D.I. 527, REJB 2000-19198 (C.Q.); *Adjenad c. Coriolan*, 2012 QCCS 2409, J.E. 2012-1214 (C.S.).

640. *Immeubles Jacques Robitaille inc. c. Province canadienne des religieux de St-Vincent de Paul*, J.E. 2006-192, [2006] R.J.Q. 275, [2006] R.D.I. 151 (rés.), EYB 2005-97879 (C.S.).

641. *Assurances Claude Lafrenière Inc. c. Garage l'Épicier Cie Ltée*, [1985] C.P. 14; *Ranger c. Daigle*, J.E. 94-1423 (C.S.); *Lahaise c. Lavoie*, [1991] R.D.I. 635 (C.Q.); *Bourque c. Madjarian*, B.E. 2001BE-917 (C.Q.).

642. Guy CHANDONNET, « Garantie de qualité en matière immobilière : expertiser, oui ou non? », (1999) 7 *LPJ* 3 :4; M. DIONNE et E. ST-AMOUR, « Les garanties légales du promoteur immobilier : on fait le point! », dans *Développements récents en droit de la construction (2010)*, Formation continue du Barreau du Québec, vol. 325, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2010, p. 135; Gilles DOYON et Serge CROCHETIÈRE, *Le règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs commenté*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais inc., 1999; Jean FORTIER, « Et les troubles commencèrent... par ces vices cachés », dans *Développements récents en droit immobilier (1996)*, Formation permanente du Barreau du Québec, vol. 76, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais inc., 1996, p. 157.

643. *Saindon c. Tremblay*, 2012 QCCS 2908, J.E. 2012 1440 (C.S.); *Riendeau c. Guy Brière Courtier d'assurance inc.*, 2012 QCCS 6071 (C.S.) (en appel).

644. *Malo c. Mailloux*, 2012 QCCS 2060 (en appel).

645. *Légaré c. 131866 Canada inc.*, 2012 QCCS 1850, J.E. 2012-1080 (C.S.); *Adjenad c. Coriolan*, 2012 QCCS 2409, J.E. 2012-1214 (C.S.).

646. *Foisy c. Côté*, 2012 QCCA 157, J.E. 2012-351 (C.A.); *Croteau c. Cyr*, 2012 QCCS 171; *Lachance c. Houde*, 2012 QCCS 6096, J.E. 2013-41 (C.S.); *D'amour c. Uwumuremyl c. St-Onge*, 2012 QCCS 4477, J.E. 2012-1919 (C.S.).

647. *Lapointe c. Lemieux*, 2012 QCCA 926, J.E. 2012 1123 (C.A.), conf., 2011 QCCS 831, J.E. 2011-918 (C.S.).

648. *St-Gelais c. Desfossés*, J.E. 97-1249, REJB 1997-00924 (C.A.).

649. *2618-5603 Québec inc. c. 135794 Canada inc.*, [1999] R.D.I. 575, REJB 1999-14786 (C.A.); *Bélangier c. Turcotte*, J.E. 99-1612, REJB 1999-14168 (C.S.); *Grondin c. Cloutier*, J.E. 99-1346, REJB 1999-13282 (C.S.); *Lulham c. Roy*, J.E. 2002-2150, REJB 2002-35496 (C.S.); *Beauchamp c. Lepage*, B.E. 2001BE-512, REJB 2001-25566 (C.S.); *Dancause c. Rousseau*, 2009 QCCQ 2487, J.E. 2009-705, [2009] R.D.I. 425, EYB 2009-156574 (C.Q.).

650. *Girard c. Larose*, J.E. 2000-795, REJB 2000-17359 (C.S.).

651. *Gagnier c. Couturier*, B.E. 99BE-229 (C.Q.).

- 652.** *Richard* c. *Sauvageau*, [1991] R.D.I. 513 (C.S.); *Pigeon* c. *Beaudry*, J.E. 97-828, REJB 1997-02975 (C.S.); *Girard* c. *Larose*, J.E. 2000-795, REJB 2000-17359 (C.S.); *Plourde* c. *Côté*, J.E. 2001-2029, REJB 2001-26417 (C.Q.).
- 653.** *St-Onge* c. *Boisvert*, [2001] R.L. 95 (C.S.).
- 654.** *Ricard* c. *Boisvert*, [1996] R.L. 555 (C.Q.).
- 655.** *Charlebois* c. *Cadieux*, [2004] R.D.I. 469, REJB 2004-60387 (C.Q.).
- 656.** *Simard* c. *Richard*, 2012 QCCS 2361, J.E. 2012-1211 (C.S.).
- 657.** *Grenier* c. *Nadeau*, J.E. 2000-1564, REJB 2000-19960 (C.S.); *Léger* c. *Partenza*, J.E. 2000-541 REJB 2000-17319 (C.S.).
- 658.** *Rioux* c. *Doré*, B.E. 2001BE-836 (C.Q.); *Morissette* c. *Buteau*, 2013 QCCS 144.
- 659.** *Bourdeau* c. *Roy*, J.E. 2001-942, REJB 2001-24162 (C.S.); *Mignacca* c. *Benoît*, [1993] R.D.I. 283 (C.A.); *Bolduc* c. *Bergeron*, [1997] R.D.I. 307 (C.Q.).
- 660.** *Hamel* c. *Croteau (Succession de)*, 2009 QCCQ 9648, B.E. 2009BE-953 (C.Q.); *Lafond-Tremblay* c. *Bellerose*, 2011 QCCQ 15312; *Shulman* c. *Maloney Home Inspection inc.*, 2011, QCCQ 14860.
- 661.** *Bellemare* c. *Fouquet*, 2010 QCCQ 6536.
- 662.** *Godin* c. *Labranche*, J.E. 2001-1984, REJB 2001-26632 (C.Q.).
- 663.** *Desjardins* c. *Lavigne*, C.Q. Hull, n° 550-32-008227-008, le 24 octobre 2000; *Breton* c. *Fortin*, C.Q. Hull, n° 550-32-008-378-009, le 30 janvier 2001; *Boivin* c. *Cartier*, C.S.M. n° 500-05-055015-992, le 2 mai 2002; *Sanche* c. *Lemieux*, C.Q. Terrebonne, n° 700-22-00481-999, le 21 mars 2002; *L'espérance* c. *Poirier*, 2012 QCCS 5414.
- 664.** *Cochois* c. *Fontaine*, J.E. 2000-334, REJB 1999-16625 (C.S.); *Thériault* c. *Dubeau*, [2001] R.J.Q. 190, REJB 2000-21618 (C.S.); *Roy* c. *Therrien*, 2011 QCCQ 11747.
- 665.** *Thériault* c. *Dubeau*, [2001] R.J.Q. 190, REJB 2000-21618 (C.S.); *Robillard* c. *Duhaime*, [2001] R.D.I. 527, REJB 2000-19198 (C.Q.).
- 666.** *Pigeon* c. *Beaudry*, J.E. 97-1784, REJB 1997-02975 (C.S.).
- 667.** *Lemieux* c. *St-Michel*, J.E. 97-1784, REJB 1997-07404 (C.S.).
- 668.** *Drapeau* c. *Thériault*, [2000] R.D.I. 327, REJB 2000-18266 (C.Q.); *Langlois* c. *Dumont*, 2011 QCCS 452, [2011] R.L. 34 (C.S.); *Hébert-Briand* c. *Dutilly*, 2011 QCCQ 13156, J.E. 2011-1989 (C.Q.).
- 669.** *Finocchiaro* c. *Reda*, J.E. 90-1097 (C.Q.); *Forget* c. *Lévesque Mousseau*, B.E. 97BE-1067 (C.Q.); *Chrétien* c. *Élizard*, B.E. 2002BE-271 (C.Q.); *Marrugo* c. *Tsakonas*, 2011 QCCS 6272, J.E. 2012-103 (C.S.).
- 670.** *Audet* c. *Santamaria*, 2011 QCCQ 12490.
- 671.** *Derouin* c. *Legault*, 2010 QCCQ 10001, EYB 2010-182512 (C.Q.).
- 672.** *Diamond* c. *Weller*, C.Q. Beauharnois, n° 760-32-000782-948, le 9 juin 1995; *Richard* c. *Veilleux*, C.Q. St-François, n° 450-22-001638-981, le 13 mars 2002; *Boily* c. *St-Laurent*, B.E. 2001BE-538 (C.Q.); *Tardif* c. *Leblanc*, 2009 QCCS 413, J.E. 2009-559, EYB 2009-154191 (C.S.); *De Passillé* c. *Lecompte*, 2007 QCCS 2935, J.E. 2007-1356 (C.S.).
- 673.** *Harton* c. *Leclerc*, B.E. 99BE-1346 (C.Q.); *Caron* c. *Gauthier*, 2011 QCCQ 7155.
- 674.** *Lapointe* c. *Lemieux*, 2012 QCCA 926, J.E. 2012-1123 (C.A.), conf., 2011 QCCS 831, J.E. 2011-918 (C.S.).
- 675.** *Hébert* c. *Beauvais*, B.E. 2001BE-838, REJB 2000-21672 (C.Q.).
- 676.** *Tzeckas* c. *Smith*, J.E. 97-237, EYB 1996-87784 (C.Q.).
- 677.** *Yau* c. *Bengassem*, 2011 QCCQ 7050, J.E. 2011-1338 (C.Q.).
- 678.** *Boudreau* c. *Germain*, [1989] R.J.Q. 759 (C.S.); *Milot* c. *Chénier*, J.E. 94-1050 (C.S.); *Petrone* c. *Montagano*, [2003] R.D.I. 608, REJB 2003-44942 (C.S.).
- 679.** *Beaupré* c. *Restaurant au Parmesan inc.*, B.E. 98BE-172, REJB 1998-04468 (C.S.).
- 680.** *Gestion T.J.M. Inc.* c. *Ville de Québec*, J.E. 94-1143 (C.S.); *Persopoulos* c. *Hatzimimis*, B.E. 2001BE-364 (C.Q.).

- 681.** *Bégin* c. *Gestion Guimar inc.*, (C.Q., 1996-02-26), SOQUIJ AZ-50188054.
- 682.** *Perreault* c. *Dion*, C.A.M. n° 500-09-001538-958, le 13 juillet 1998, juges Michaud, Brossard et Rousseau-Houle.
- 683.** *Lebœuf* c. *Patenaude*, B.E. 2001BE-653 (C.S.); *St-Germain* c. *Développement Le Roselais Inc.*, C.Q. St-Hyacinthe, n° 750-32-001438-962, le 28 février 1997.
- 684.** *Paris* c. *Lamontagne*, [2001] R.D.I. 189, REJB 2001-23177 (C.A.).
- 685.** *Laurendeau* c. *Arechavaleta*, , 2009 QCCS 5672, J.E. 2010-103 (C.S.); *Fiorilli* c. *Longo*, J.E. 2009-1145, , [2009] R.D.I. 483, EYB 2009-159218 (C.S.); *Cabana* c. *Perreault*, , 2009 QCCQ 4368, B.E. 2009BE-667 (C.Q.).
- 686.** *Myrand* c. *Cyr*, , 2012 QCCS 4614, J.E. 2012-2006 (C.S.).
- 687.** *Chevrier* c. *Pintal*, B.E. 2000BE-993, REJB 2000-19645 (C.Q.); *Lapointe* c. *Ferron*, [2001] R.D.I. 563, REJB 2001-25448 (C.Q.); *Lavoie* c. *Bertrand*, [2002] R.D.I. 770, REJB 2001-26922 (C.Q.); *Beauregard* c. *Gauthier*, , 2010 QCCQ 7654.
- 688.** Claude COURSOL, « Dossier pyrite : où en sommes-nous? », dans Formation permanente du Barreau du Québec, *Développements récents en droit de la construction (2001)*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais inc., 2001, p. 133-166; Claude COURSOL, « Nappe phréatique et ocre ferreuse : quand dame Nature réclame ses droits », dans *Développements récents en droit de l'immobilier (2007)*, Formation continue du Barreau du Québec, vol. 280, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais inc., 2007, p. 95.
- 689.** *Currie* c. *Parent*, J.E. 99-1651, REJB 1999-14258 (C.Q.).
- 690.** Jeffrey EDWARDS, « La garantie de qualité en matière de sols contaminés », dans S. NORMAND (dir.), *Mélanges offerts au professeur François Frenette : études portant sur le droit patrimonial*, Québec, Les Presses de l'Université Laval, 2006, p. 283; Jean-François GIRARD, « Rôles et partage des responsabilités en matière de contamination de l'environnement : une revue du droit applicable du point de vue des municipalités », dans *Développements récents en droit de l'environnement (2006)*, Formation permanente du Barreau du Québec, vol. 241, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais inc., 2006, p. 243, Odette NADON, *La gestion et la responsabilité des terrains contaminés au Québec*, Montréal, Lexis Nexis Canada Inc., 2009.
- 691.** *Cie pétrolière Impériale ltée* c. *Procureur général du Québec*, , [2003] 2 R.C.S. 624, REJB 2003-49134 (C.S.C.), conf. , [2001] R.J.Q. 1732, REJB 2001-25281 (C.A.); *Lepage* c. *Marchand*, [1999] R.D.I. 500, REJB 1999-13136 (C.Q.); *Fogel* c. *Placements Beauvais-Chabot inc.*, , 2012 QCCS 1912 (c.s.); *Société immobilière BPLR* c. *Cantin*, , 2012 QCCS 2352, J.E. 2012-1213 (C.S.); *Immeubles JFCL* c. *Laflamme*, , 2012 QCCS 2717; *Nadeau* c. *Charland*, , 2012 QCCS 106, J.E. 2012-416 (C.S.); *Argayova* c. *Fernandez*, , 2012 QCCA 1243, J.E. 2012-1400 (C.A.).
- 692.** *Fréchette* c. *Gagnon*, , 2010 QCCQ 7475 (C.Q.).
- 693.** Voir : **Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains**, R.R.Q., c. Q-2, r. 37; *Société de fiducie de la Banque de Hong Kong* c. *Dubord Construction inc.*, REJB 2001-24015 (C.A.); BÉLANGER, « Le droit de l'environnement et la pratique notariale à l'égard des terrains contaminés », (1988) 5 *C.P. du N.* 375; Sophie LAVALLÉE, *La réhabilitation des terrains contaminés et le droit québécois : un droit négocié*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais inc., 2004, p. 262 et suiv.
- 694.** **Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains**, R.R.Q., c. Q-2, r. 37, art. 1 et Annexe II et I.
- 695.** *Société immobilière BPLR* c. *Cantin*, , 2012 QCCS 2352, J.E. 2012-1213 (C.S.).
- 696.** L.R.Q., c. Q-2, Section IV. 2.1; art. 31.42 à 31.69.
- 697.** **Loi sur la qualité de l'environnement**, L.R.Q., c. Q-2, art. 31.58. Voir aussi : Jean PIETTE, « Certaines implications juridiques de la nouvelle politique de la protection des sols et de réhabilitation des terrains contaminés », dans Formation permanente du Barreau du Québec, *Développements récents en droit de l'environnement (1999)*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais inc., p. 161, p. 181.
- 698.** *3728498 Canada inc.* c. *Bon Apparte, s.e.c.*, J.E. 2012-293, EYB 2011-200625 (C.S.).
- 699.** *SSQ, société d'assurances générales* c. *Li*, , 2011 QCCS 4010
- 700.** *Tilquin* c. *Rubinstein*, , 2009 QCCQ 13829, J.E. 2010-211, [2009] R.D.I. 211 (C.Q.).
- 701.** *Zhang* c. *Palladini*, , 2010 QCCS 4173, J.E. 2010-1679 (C.S.); *4109554 Canada inc.* c. *Politis*, , 2010 QCCQ 7021.
- 702.** *L. Martin & Fils* c. *Industries Pittsburg du Canada Ltée*, [1982] C.S. 629. Voir aussi : Pierre-Gabriel JOBIN, *Les contrats de*

distribution de biens techniques, Québec, Les Presses de l'Université Laval, 1975, p. 303 et suiv.; Pierre LEGRAND jr, « Pour une théorie de l'obligation de renseignement du fabricant en droit civil canadien », (1980) 26 *McGill L.J.* 207; Maurice TANCELIN, « Commentaires : Responsabilité directe du fabricant, vis-à-vis du consommateur – Garantie », (1974) 52 *R. du B. can.* 90.

703. *Diamantopoulos c. 31239900 Canada inc.*, 2011 QCCS 4575, J.E. 2011-1589 (C.S.); **245b.** *St-Louis c. Morin*, 2006 QCCA 1643, J.E. 2007-204, [2007] R.D.I. 20 (C.A.); **9165-2115 Québec inc. c. 2425-0599 Québec inc.**, 2011 QCCS 2958, J.E. 2011-1188 (C.S.).

704. *St-Louis c. Morin*, 2006 QCCA 1643, J.E. 2007-204, [2007] R.D.I. 20 (C.A.); **9165-2115 Québec inc. c. 2425-0599 Québec inc.**, 2011 QCCS 2958, J.E. 2011-1188 (C.S.).

705. *Romanoexport c. Sutton Silk Mills Ltd.*, [1975] C.S. 901; *Labrie c. Machineries Kraft du Québec Inc.*, [1984] C.S. 263.

706. *Labrie c. Machineries Kraft du Québec Inc.*, [1984] C.S. 263.

707. *Lemyre c. Techni Gestass Itée*, J.E. 2000-2002, REJB 2000-20504 (C.S.).

708. *De Luxe Produits de papier inc. c. Technical Adhesives Ltd.*, 2012 QCCS 4296, J.E. 2012-1879 (C.S.).

709. *Ferme avicole Héva inc. c. Coopérative fédérée du Québec*, J.E. 2008-1274, [2008] R.J.Q. 1511, EYB 2008-134331 (C.A.).

710. *Dunn c. Lanoie*, J.E. 2002-1420, REJB 2002-32686 (C.A.).

711. Paul POMERLEAU et Pierre THOUIN, « Les ventes d'animaux et la garantie des vices cachés », (1997) 57 *R. du B.* 663. Cette étude, rédigée conjointement par un avocat et un médecin vétérinaire, applique de façon rigoureuse et exhaustive le droit des défauts cachés à la vente des animaux. Après un bref historique, les auteurs énoncent la liste des animaux les plus susceptibles de maladie : chevaux, porcs, bovins et chiens, de même que les maladies ou les limitations qui peuvent les affecter, avec leurs caractères apparents ou cachés, le tout complété par des références à la [Loi sur la protection du consommateur](#).

712. *Desrochers c. Lefrenière (Ferme Laf-Bour, s.e.n.c.)*, 2009 QCCS 4858, B.E. 2009BE-1021 (C.S.); *Ferme Juar inc. c. Gibeau*, 2009 QCCS 2697, J.E. 2009-1276, EYB 2009-160374 (C.S.) (en appel).

713. *Vennat c. Axier Feifer*, J.E. 2005-1884, EYB 2005-94128 (C.S.); *Laroche c. Provencher*, J.E. 2005-1506, EYB 2005-91912 (C.S.); *Smorong c. Ouellette*, B.E. 2008BE-1185 (C.S.).

714. *Tremblay c. Bélanger*, 2010 QCCQ 9902.

715. *Dorais c. Pourvoirie Oasis du Gouin inc./Oasis du Gouin Outfitter inc.*, 2012 QCCS 4735 (C.S.).

716. John W. DURNFORD, « Apparent Defects in Sale Revisited », (1964) 10 *McGill L.J.* 341; John W. DURNFORD, « What Is an Apparent Defect in the Contract of Sale? », (1964) 10 *McGill L.J.* 60.

717. *Legault c. Tremblay-Bilodeau*, [1978] C.A. 576; *Gosselin c. Létourneau*, J.E. 80-132 (C.A.); *Placement Jacpar Inc. c. Benzakour*, [1989] R.J.Q. 2309 (C.A.); *Compagnie Trust Royal Itée c. Gestion Jean-Pierre-Bertrand inc.*, J.E. 94-919 (C.A.); *Trottier c. Robitaille*, [1994] R.D.I. 537 (C.A.); *Blanchard c. Guertin*, [2004] R.D.I. 278 (C.A.); *Godard c. Samson-Cholette*, [1991] R.D.I. 871 (C.S.); *Lahaise c. Lavoie*, [1991] R.D.I. 635 (C.Q.); *Cook c. Warren*, [1992] R.J.Q. 1540, [1992] R.D.I. 488 (C.S.) (appel rejeté C.A.M. n° 500-09-00879-924, le 28 janvier 1999); *Skoropad c. Immeubles Pineault & Associés Itée*, [1992] R.D.I. 81 (C.S.); *Huot c. Brière*, [1994] R.D.I. 66 (C.S.); *Cochois c. Fontaine*, J.E. 2000-334, REJB 1999-16625 (C.S.); *Grenier c. Nadeau*, J.E. 2000-1564, REJB 2000-10060 (C.S.); *Lavoie c. Comtois*, [2000] R.D.I. 36, REJB 1999-16081 (C.S.); *C. & J. Équipac Itée c. Cholette*, B.E. 2002BE-719, EYB 2002-32567 (C.S.); *Boudreault c. Mailloux*, [2004] R.D.I. 423, J.E. 2004-1100, REJB 2004-60631 (C.S.); *Maltais c. Tremblay*, [1990] R.D.I. 143 (C.Q.).

718. *Tambourgi c. Ambroise*, J.E. 90-470 (C.A.); *Bédard c. Labrecque*, [1989] R.D.I. 825 (C.S.); *Laflamme c. Di Tiello-Bélanger*, [1998] R.D.I. 114, J.E. 98-503, REJB 1998-06206 (C.S.).

719. *Gauthier c. Marcali*, [2001] R.D.I. 177, REJB 2001-23151 (C.Q.).

720. *Rousseau c. Gagnon*, [1987] R.J.Q. 40 (C.A.); *Placements K.L.P. c. Fabrique of the Parish of Our Lady of the Annunciation*, C.A. 88C-379; *Ronci c. Desroches*, J.E. 88-574 (C.A.); *Bussièrès c. Caisse populaire Desjardins de Ste-Christine*, J.E. 89-59 (C.A.); *Cloutier c. Létourneau*, [1993] R.L. 530 (C.A.); *Pominville c. Demers*, J.E. 95-144 (C.A.), conf. [1990] R.D.I. 97 (C.Q.); *Bédard c. Labrecque*, [1989] R.D.I. 826 (C.S.); *Gélinas c. Beaumier*, [1990] R.D.I. 23, [1989] R.L. 595 (C.A.); *Richard c. Sauvageau*, [1991] R.D.I. 513 (C.S.); *Côté c. Gadbois*, [1994] R.D.I. 200 (C.S.); *Girard c. Bernard*, 2012 QCCQ 1079.

721. *Blanchard c. Guertin*, [2004] R.D.I. 278, REJB 2004-61005 (C.A.); *Cochois c. Fontaine*, J.E. 2000-334, REJB 1999-16625 (C.S.); *Boudreault c. Mailloux*, [2004] R.D.I. 423, J.E. 2004-1100, REJB 2004-60631 (C.S.).

- 722.** *Marcel c. Bolduc*, B.E. 98BE-552 (C.S.); *Laliberté c. Couture*, [1995] R.L. 383 (C.S.).
- 723.** *Papineau c. Sigouin*, [1994] R.D.I. 154 (C.Q.).
- 724.** *Duchesne c. Financière, prêts-épargne inc.*, [1994] R.D.I. 401 (C.S.).
- 725.** *Aubé c. Ouellet*, [1999] R.L. 32 (C.S.); *Brisebois c. Ouimette*, REJB 2001-26470 (C.S.); *Messier c. Charest (Succession de)*, 2012 QCCQ 3879, J.E. 2012-1215 (C.Q.).
- 726.** *Lafrance c. Prévost*, REJB 2001-26534 (C.S.); *Gauthier c. Marcali*, [2001] R.D.I. 177, REJB 2001-23151 (C.Q.).
- 727.** *Duchesne c. Financière, prêts-épargne inc.*, [1994] R.D.I. 401 (C.S.).
- 728.** *Ronci c. Desroches*, J.E. 88-574 (C.A.); *Bussièrès c. Caisse populaire Desjardins de Ste-Christine*, J.E. 89-59 (C.A.); *Gélinas c. Beaumier*, [1990] R.D.I. 23 (C.A.).
- 729.** *Romanoexport c. Sutton Silk Mills Ltd.*, [1975] C.S. 901; *Sport Togs Inc. c. TelioTrading Co.*, [1970] C.S. 261.
- 730.** *Monsanto Oakville c. Dominion Textile*, [1965] B.R. 449.
- 731.** *Legault c. Tremblay-Bilodeau*, [1978] C.A. 576; *Guvlekjian c. Paquin*, J.E. 89-187 (C.A.); *Blanc c. St-Pierre*, [1992] R.D.I. 352 (C.S.).
- 732.** *Lussier c. Locas*, [2004] R.D.I. 494, REJB 2004-61438 (C.Q.).
- 733.** *Grenier c. Nadeau*, J.E. 2000-1564, REJB 2000-19960 (C.S.).
- 734.** *Savaria c. Davignon*, 2010 QCCS 6443, J.E. 2011-179 (C.S.).
- 735.** *Gaillardetz c. Houle*, 2011 QCCQ 9561.
- 736.** *Dupont c. Roy*, J.E. 96-492 (C.Q.); *Cochois c. Fontaine*, J.E. 2000-334, REJB 1999-16625 (C.S.); *Fortin c. Lessard*, [1994] R.D.I. 1 (C.A.); *Sylvain c. Vaudreuil*, J.E. 2002-1275, REJB 2002-32596 (C.S.).
- 737.** *Placement Jacpar Inc. c. Benzakour*, [1989] R.J.Q. 2309 (C.A.); *Langlois c. Succession de Amyotte*, B.E. 2001BE-581 (C.Q.); *Laroche c. Provencher*, J.E. 2005-1506, EYB 2005-91912 (C.S.).
- 738.** *Résidence Gisèle et Gérard Inc. c. De Rose*, J.E. 99-808, REJB 1999-11612 (C.A.); *Jameson-Chrétien c. Nadeau*, B.E. 2001BE-361 (C.Q.).
- 739.** *Martineau c. Dupont*, J.E. 99-2325, REJB 1999-15307 (C.S.).
- 740.** *Goodman c. Kélada*, J.E. 95-516 (C.S.).
- 741.** *Bertrand c. Pelletier*, [1997] R.D.I. 321, REJB 1997-00906 (C.A.).
- 742.** *Rousseau c. Gagnon*, [1987] R.J.Q. 40 (C.A.).
- 743.** *Veilleux c. Larocque*, [1982] C.S. 1130.
- 744.** *St-Gelais c. Desfossés*, J.E. 97-1249, REJB 1997-00924 (C.A.); *Beaupré c. Gélinas*, [2000] R.D.I. 559, REJB 2000-20113 (C.A.); *2950-8173 Québec inc. c. Investissements Ambassador inc.*, [1999] R.J.Q. 1399, REJB 1999-12199 (C.S.).
- 745.** *Cochois c. Fontaine*, J.E. 2000-334, REJB 1999-16625 (C.S.); *Benoit c. Archambault*, REJB 2005-85964 (C.S.).
- 746.** *Lejeune c. Poirier*, J.E. 98-1331 (C.S.).
- 747.** *Royer c. Faucher et Faucher inc.*, REJB 2005-90017 (C.Q.).
- 748.** *Placements Jacpar Inc. c. Benzakour*, [1989] R.J.Q. 2309 (C.A.); *Investissements Cigmont inc. c. Corrieri*, B.E. 2001BE-1005, REJB 2001-27124 (C.A.); *Lamontagne c. Paris*, [2001] R.D.I. 189, REJB 2001-23177 (C.A.); *Marquis c. Saltsman*, J.E. 2002-1729, REJB 2002-33888 (C.A.); *Grondin c. Cloutier*, J.E. 99-1346, REJB 1999-13282 (C.S.); *Manoir le Flandre Inc. c. Chabot*, J.E. 2002-78, REJB 2001-27914 (C.S.); *Kerdraon c. Thivierge*, B.E. 2001BE-409 (C.Q.); *Trahan c. Girard*, 2009 QCCS 1566, J.E. 2009-848, EYB 2009-157381 (C.S.); *Thivierge c. Cloutier*, 2009 QCCQ 11639, J.E. 2009-2185 (C.Q.); *Charpentier c. Grenier*, 2009 QCCQ 14867, J.E. 2010-372 (C.Q.); *Hénault c. Lacelle*, 2009 QCCQ 2749, J.E. 2009-945, EYB 2009-156901 (C.Q.); *Fontaine c. Lamarre*, 2009 QCCQ 236, B.E. 2009BE-871 (C.Q.); *Gendron c. 87220 Canada Itée (Excavation Bruno Sanfaçon)*, 2009 QCCQ 583, B.E. 2009BE-789 (C.Q.); *Côté c. Giguère*, 2010 QCCS 5801, EYB 2010-182898 (C.S.); *Stephant c. Chevrette*, 2010 QCCQ 8158, J.E. 2010-1861 (C.Q.); *Delucas c. Sollazzi*,

2010 QCCS 762, J.E. 2010-640 (C.S.); *Petit c. Dion Lepage*, , 2012 QCCS 347, J.E.2012-484 (C.S.).

749. *Fraser-Reid c. Droumtsekas*, , [1980] 1 R.C.S. 720; *Blackburn c. Grenier*, J.E. 88-599 (C.A.); *Corman c. Girouard*, J.E. 88-762 (C.A.); *Dagenais c. Cie immobilière 8655 Foucher Inc.*, , [1989] R.J.Q. 827, [1989] R.D.I. 347 (C.A.); *Dickner c. Lavoie*, J.E. 89-537 (C.A.); *Douville c. Papillon*, [1990] R.D.J. 47 (C.A.); *Laberge c. Pallichelli*, J.E. 90-237 (C.A.); *Paquet c. Millaire*, , [1991] R.L. 195 (C.A.); *Fortin c. Lessard*, [1994] R.D.I. 1 (C.A.); *Lamontagne c. Paris*, [2001] R.D.I. 189, REJB 2001-23177 (C.A.); *Poirier c. Proulx*, [1977] C.S. 948; *Marcotte c. Langevin*, J.E. 79-589 (C.S.); *Bérard c. Dupuis*, J.E. 80-264 (C.S.); *Tremblay c. Truchon*, [1980] C.S. 624; *Zerounian c. Morin*, [1990] R.D.I. 50 (C.S.); *Benoît c. Sanctuaire du Mont-Royal ltée*, , [1992] R.J.Q. 2858 (C.S.); *Hubert c. Aubry*, [1993] R.D.I. 17 (C.S.); *Chicoine c. Normandin*, J.E. 97-778 (C.S.); *Beaupré c. Gélinas*, [2000] R.D.I. 559, REJB 2000-20113 (C.A.); *Lamarche c. Morin*, [2001] R.D.I. 376, REJB 2001-23758 (C.Q.); *Riccio c. Mangiola*, B.E. 2002BE-958 (C.Q.).

750. *Lortie c. Bouchard*, , [1952] 1 R.C.S. 508; *Bourget c. Martel*, [1955] B.R. 659; *Belcourt Construction Co. c. Creatchman*, [1979] C.A. 595; *Brien c. Lemelin*, J.E. 89-634 (C.A.); *Guvlekjian c. Paquin*, J.E. 89-187 (C.A.); *Proulx-Robertson c. Collins*, [1992] R.D.I. 154 (C.A.); *Placements Jean-Claude Gagnon Inc. c. Bégin*, J.E. 93-1723 (C.A.), conf. , [1990] R.J.Q. 484 (C.S.); *Ruel c. Lavoie*, , [1993] R.L. 268 (C.A.); *Seigneur c. Wanner*, , [1994] R.J.Q. 1535 (C.A.), inf. sur un autre point , [1989] R.J.Q. 189 (C.S.); *Massie c. Banque d'épargne de la cité et du district de Montréal*, [1996] R.D.I. 314 (C.A.), inf. quant au montant de la condamnation [1990] R.D.I. 377 (C.Q.); *Lamontagne c. Paris*, [2001] R.D.I. 189, REJB 2001-23177 (C.A.); *Ouellet c. Sirois*, [1991] R.D.I. 126 (C.S.); *Ranger c. Daigle*, J.E. 94-1423 (C.S.); *Marcotte c. Chastenay*, J.E. 95-1142 (C.S.); *Laurin c. Cléroux*, J.E. 97-779 (C.S.); *Leblanc c. Biron*, B.E. 2001BE-686 (C.S.); *Stante c. Mazza*, [2004] R.D.I. 166, REJB 2004-52411 (C.S.); *Gallant c. Michaud*, [1991] R.D.I. 531 (C.Q.); *Arteau c. Williams*, [1995] R.D.I. 140 (C.Q.); *Desjardins c. Craig*, J.E. 2000-751, REJB 2000-17901 (C.Q.); *Ratthé c. Gagnon Auto Suzuki*, , [2001] R.L. 68 (C.Q.).

751. *Grunewald c. Arbour-Noël*, [1996] R.D.I. 24 (C.A.); *Proulx c. Bouliane*, [1997] R.D.I. 61 (C.S.); *Roy c. Descôteaux*, [2000] R.D.I. 509, REJB 2000-19046 (C.Q.); *DeMontbrun c. Ricciardi*, B.E. 2001BE-363 (C.Q.); *Maranger c. Lafleur*, [2001] R.D.I. 380, REJB 2001-24292 (C.Q.).

752. *Dulude c. Saint-Martin*, , 2010 QCCS 73, J.E. 2010-425, [2010] R.D.I. 167, EYB 2010-168409 (C.S.).

753. *Proulx c. Bouliane*, [1997] R.D.I. 61 (C.S.); *Leblanc c. Biron*, B.E. 2001BE-686 (C.S.); *Lessard c. Laberge*, REJB 2001-27012 (C.S.); *sylvain c. Vaudreuil*, J.E. 2002-1275, REJB 2002-32596 (C.S.); *Pelletier c. Matte*, REJB 1999-11728 (C.Q.); *Bailleul c. Buchberger*, B.E. 2000BE-1316 (C.Q.); *Soditer inc. c. Graham*, B.E. 2001BE-790 (C.Q.).

754. *Lamontagne c. Paris*, [2001] R.D.I. 189, REJB 2001-23177 (C.A.).

755. *D'Amour c. Uwumuremyl c. St-Onge*, , 2012 QCCS 4477, J.E. 2012-1919 (C.S.).

756. *Gestion T.J.M. Inc. c. Ville de Québec*, J.E. 95-1143 (C.S.).

757. *2864-9069 Québec Inc. c. Bérubé*, [1995] R.D.I. 152 (C.Q.).

758. *Varin c. Laprade*, J.E. 98-598, REJB 1998-05724 (C.Q.); *Richard c. Villeneuve*, J.E. 98-1477, REJB 1998-07359 (C.S.).

759. *Knight c. Dionne*, , 2006 QCCQ 1260, J.E. 2006-752, [2006] R.D.I. 398, EYB 2006-104073 (C.Q.).

760. *Pineda c. Ferreira*, , 2012 QCCQ 93, J.E. 2012-414 (C.Q. petites créances).

761. Mélanie HÉBERT, « L'inspecteur préachat : sa responsabilité professionnelle a-t-elle des limites? », dans Formation permanente du Barreau du Québec, *Développements récents en droit immobilier (2002)*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais inc., 2002, p. 1; GUY CHANDONNET, « Garantie de qualité en matière immobilière : expertiser, oui ou non? », (1999) 7 *LPJ* 3 :4; Lorraine TALBOT, Isabelle VIENS et Natale SCRENCI, *La responsabilité de l'inspecteur préachat*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2012.

762. *Cloutier c. Létourneau*, J.E. 93-143 (C.S.).

763. *Levine c. Frank W. Horner Ltd.*, , [1962] R.C.S. 343; *Winograd c. Masliah*, J.E. 80-626 (C.A.); *Doré c. Sergerie*, [1978] C.S. 334.

764. *Perron c. Morin*, [1957] R.L. 522 (C.S.); *Esteve c. Clairview Chrysler Ltd.*, [1975] C.S. 436; *Belitsky c. Central Volkswagen*, [1978] C.S. 667; *Ménard c. St-Léonard Nissan*, , [1988] R.J.Q. 1721 (C.P.).

765. *Blackburn c. Grenier*, J.E. 88-599 (C.A.); *Corman c. Girouard*, J.E. 88-762 (C.A.); *Placements Jacpar inc. c. Benzakour*, , [1989] R.J.Q. 2309 (C.A.).

766. *Placements Jacpar inc. c. Benzakour*, , [1989] R.J.Q. 2309 (C.A.); *Martineau c. Dupont*, J.E. 99-2325 (C.S.); *Arteau c. Williams*, [1995] R.D.I. 140 (C.Q.).

- 767.** *Belcourt Construction* c. *Creatchman*, [1979] C.A. 595; *Michaud* c. *Létourneux*, [1967] C.S. 150; *Racette* c. *Di Salvio*, J.E. 95-1976 (C.A.), inf. en partie [1989] R.D.I. 546 (C.S.); *Gosselin* c. *Létourneau*, J.E. 80-132 (C.A.).
- 768.** *Sirois* c. *Laplante*, 2010 QCCQ 4851, J.E. 2010-1297, [2010] R.D.I. 684 (rés.); *Dussault* c. *Baudouin*, 2011 QCCS 3079; *Fortier* c. *Cadieux*, 2011 QCCS 2966, J.E. 2011-1491 (C.S.).
- 769.** *Sport Togs Inc.* c. *Telio Trading Goods*, [1970] C.S. 261.
- 770.** *Menuiserie Deslauriers* c. *Redwood Products Ltd.*, [1982] C.A. 74.
- 771.** *Cochois* c. *Fontaine*, J.E. 2000-334, REJB 1999-16625 (C.S.); *Bédard* c. *Légaré*, J.E. 2001-531, REJB 2001-23166 (C.S.).
- 772.** *Cistellini* c. *Jinchereau*, 2012 QCCS 1776.
- 773.** *Roy* c. *Descoteaux*, [2000] R.D.I. 509, REJB 2000-19046 (C.Q.); *Falardeau* c. *Hamel*, 2011 QCCS 3579.
- 774.** *Laflamme* c. *Di Tiello-Bélanger*, [1998] R.D.I. 114, REJB 1998-06206 (C.S.); *Lamarche* c. *Morin*, [2001] R.D.I. 376, REJB 2001-23758 (C.Q.).
- 775.** *Perron* c. *Bergeron*, [1993] R.D.I. 410 (C.Q.).
- 776.** *Adjenad* c. *Cariolan*, 2012 QCCS 2409, J.E. 2012 1214 (C.S.).
- 777.** *Amilcar* c. *Allard*, 2012 QCCS 2184; *Huang* c. *Lachance*, 2012 QCCS 1805, J.E. 2012-1048 (C.S.).
- 778.** *Lamarche* c. *Morin*, J.E. 2001-807, [2001] R.D.I. 376, REJB 2001-23758 (C.Q.); *Lapointe* c. *Thermopompes N & R Sol inc.*, J.E. 2001-480, REJB 2001-23023 (C.Q.); *Desmeules* c. *1845-0460 Québec inc.*, 2009 QCCS 2683, J.E. 2009-1476, [2009] R.D.I. 554 (C.S.).
- 779.** *Gauthier* c. *Marcali*, [2001] R.D.I. 177, REJB 2001-23151 (C.Q.).
- 780.** *Brisebois* c. *Ouimette*, REJB 2001-26460 (C.S.); *Pelletier* c. *Favreau*, [1996] R.L. 478 (C.Q.); *Prud'homme* c. *Renaud*, B.E. 2002BE-243 (C.Q.); *DeMontbrun* c. *Ricciardi*, B.E. 2001BE-363 (C.Q.).
- 781.** *Lamontagne* c. *9090-6686 Québec inc.*, B.E. 2006BE-786 (C.Q.).
- 782.** *Lahaie* c. *Laperrière*, 2009 QCCA 1285, J.E. 2009-1355, [2009] R.D.I. 464 (rés.), EYB 2009-161016 (C.A.).
- 783.** *Cistellini* c. *Jinchereau*, 2012 QCCS 1776.
- 784.** *Landry* c. *Généreux*, [1990] R.D.I. 631 (C.S.).
- 785.** *Lortie* c. *Bouchard*, [1952] 1 R.C.S. 508; *Belcourt Construction* c. *Creatchman*, [1979] C.A. 595; *Michaud* c. *Létourneux*, [1967] C.S. 150; *Légaré de Varennes* c. *Guay*, [1986] R.D.I. 335 (C.S.); *Proulx* c. *Boisvert*, [1980] R.L. 141 (C.P.); *Lévesque* c. *Linteau*, [1986] R.D.I. 601 (C.P.).
- 786.** *Joanisse* c. *Bastien*, C.Q. Hull, n° 550-32-001421-954, le 31 juillet 1996.
- 787.** *Melessa* c. *Prévost*, 2012 QCCS 1682, J.E. 2012-1008 (C.S.).
- 788.** *Bayard* c. *McCourt*, J.E. 2005-2255, EYB 2005-96298 (C.Q.).
- 789.** *250a Vitrierie Magog inc.* c. *9095-1493 Québec inc.*, 2011 QCCQ 3387.
- 790.** *Lortie* c. *Bouchard*, [1952] R.C.S. 508; *Richler Truck Centre Inc.* c. *Lapierre*, [1984] C.A. 136; *Équipement Piedmont Ltée* c. *Brissette*, [1988] R.L. 36 (C.A.); *Compagnie Trust Royal Ltée* c. *Gestions Jean-Pierre Bertrand Inc.*, J.E. 94-919 (C.A.); *Vigneault et Frères* c. *Entreprises F 4 Dion Inc.*, J.E. 83-1152 (C.S.); *Proulx* c. *Boisvert*, [1980] R.L. 141 (C.P.).
- 791.** *Mazda 2-20* c. *Des Sources Dodge Chrysler Ltée*, J.E. 95-1483 (C.Q.).
- 792.** *Bourget* c. *Martel*, [1955] B.R. 659; *Michaud* c. *Létourneux*, [1967] C.S. 150; *B & R Gauthier Inc.* c. *Lemieux*, [1977] C.S. 295; *Transport ENJ inc.* c. *Aubé*, J.E. 2000-593, REJB 2000-17546 (C.S.).
- 793.** *Canadian Motors Sales Ltd.* c. *Lemay*, [1979] C.A. 295; *Mercier* c. *Saucier*, [1960] C.S. 305; *Houle* c. *Paquette*, [1961] C.S. 197; *Romanoexport* c. *Sutton Silk Mills Ltd.*, [1975] C.S. 901; *Obadia* c. *Construction P.P.L. Inc.*, [1981] C.S. 309; *Immeubles Jules Dallaire Inc.* c. *Breville Corp.*, J.E. 86-203 (C.S.); *Lemonde* c. *Thibault*, [1987] R.J.Q. 2508, [1987] R.D.I. 550 (C.S.); *Zerounian* c. *Morin*, [1990] R.D.I. 50 (C.S.); *Duchesne* c. *Financière, prêts-épargne inc.*, [1994] R.D.I. 401 (C.S.); *Bérubé* c. *Richard*, [1989] R.D.I. 383 (C.Q.); *Tremblay* c. *Gonzales*, [1990]

R.D.I. 535 (C.Q.); *Lavigne c. Fitz William*, [1986] R.J.Q. 2482 (C.P.); *Pinault c. Ouellette*, [1986] R.D.I. 156 (C.P.); *Arteau c. Williams*, [1995] R.D.I. 140 (C.Q.); *Oueiss c. Marino*, 2011 QCCA, J.E. 2012-104 (C.A.).

794. *Desjardins c. Craig*, J.E. 2000-751, REJB 2000-17901 (C.Q.).

795. *Schreiber Brothers Ltd. c. Currie Products Ltd.*, [1980] 2 R.C.S. 78; *Blandino c. Colagiacomo*, [1989] R.D.I. 148, [1988] R.L. 519 (C.A.); *Houle c. Paquette*, [1961] C.S. 197; *Duchesne c. Financière, prêts-épargne inc.*, [1994] R.D.I. 401 (C.S.); *Persopoulos c. Hatzimimis*, B.E. 2001BE-364 (C.Q.).

796. *Durand c. Tremblay*, B.E. 2001BE-468 (C.Q.).

797. *Barrette c. Paris (Bolduc c. Couture)*, 2012 QCCS 1416.

798. *Guimont c. Guilbault*, 2011 QCCQ 10558, J.E. 2011-1686 (C.Q.).

799. *Lambert c. Bazin*, J.E. 2005-835, [2005] R.D.I. 444, EYB 2005-86617 (C.Q.).

800. *Lapointe c. Latorella*, J.E. 2004-1397, REJB 2004-62075 (C.Q.).

801. *Roussel c. Caisse Desjardins de Sainte-Foy*, J.E. 2004-2010, REJB 2004-71694 (C.A.).

802. *Forgues c. Garage Asselin*, [1971] C.A. 361.

803. *Hamel c. Rhinds*, J.E. 98-2268, REJB 1998-10179 (C.S.).

804. *Groupe Commerce (Le), compagnie d'assurances c. New Holland Canada Ltée*, J.E. 2004-467, REJB 2004-53132 (C.Q.).

805. *Union canadienne, compagnie d'assurance c. Duro Vitres d'autos (division de Belron Canada inc.)*, J.E. 2005-327, EYB 2004-81953 (C.Q.).

806. *Groupe Commerce (Le), compagnie d'assurances c. New Holland Canada Ltée*, J.E. 2004-467, REJB 2004-53132 (C.Q.).

807. *Axa Assurances c. Jean-Guy Bigras & Fils Ltée*, J.E. 2005-433, EYB 2005-92389 (C.Q.).

808. *Promutuel l'Abitibienne, société mutuelle d'assurances générales c. Marchand*, 2011 QCCQ 7282, J.E. 2011-1639 (C.Q.).

809. *9080-3636 Quebec inc. c. 2970-7528 Québec inc. (Autos H. Grégoire)*, 2010 QCCQ 8482, EYB 2010-180355 (C.S.).

810. *Raymond Laliberté Maintenance inc. c. ASL Desing fers et bois Inc.*, 2010 QCCA 1973.

811. *Oppenheim c. Forestiers R.P.G.M. inc.*, J.E. 2002-1197, REJB 2002-32167 (C.A.), conf. J.E. 2000-2202, REJB 2000-21365 (C.S.).

812. *ABB Inc. c. Domtar Inc.*, 2007 CSC 50, J.E. 2007-2243, [2007] 3 R.C.S. 461, EYB 2007-126361 (Q.L.).

813. Thierry BOURGOIGNIE, « Garanties légales et commerciales liées à la vente de produits de consommation : la confusion des genres », dans Thierry BOURGOIGNIE, (dir.), *Propos autour de l'effectivité du droit de la consommation*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais inc., 2008, p. 41; Pierre-Gabriel JOBIN, « Réflexions sur une réforme des garanties légales des produits de consommation », dans Thierry BOURGOIGNIE, (dir.), *Propos autour de l'effectivité du droit de la consommation*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais inc., 2008, p. 105; Maurice TANCELIN, « Responsabilité directe du fabricant vis-à-vis du consommateur – Garantie », (1974) 52 *R. du B. can.* 890.

814. *Elzarka c. Précisions Auto*, B.E. 2008BE-149 (C.Q.).

815. Voir : Christian ATIAS, « L'obligation de délivrance conforme », 1991. D.S. Chron. 1. p. 1.

816. *Descormiers c. Auto Gen-Ro-No*, [1981] C.P. 179.

817. Anne-Marie MOREL, « La protection du consommateur », (1981-82) 9 *F.P. du B.* p. 28 et suiv. *Contra* : Nicole ARCHAMBAULT, « Protection du consommateur », (1979) 9 *F.P. du B.* p. 62; Nicole L'HEUREUX et Marc LACOURSIÈRE, *Droit de la consommation*, 6^e éd., Cowansville, Les Éditions Yvon Blais inc., 2011, p. 97 et suiv.

818. *Horecki c. Beaver Lumber Company*, [1992] R.J.Q. 1753 (C.A.), conf. J.E. 91-622 (C.S.); *Létourneau c. Laflèche Auto Ltée*, [1985] R.J.Q. 1956 (C.S.).

819. Thérèse ROUSSEAU-HOULE, « Les récents développements dans le droit de la vente et du louage de choses au Québec », (1985) 15 *R.D.U.S.* 344. Voir : David APPEL, « Law of Warranty in the Province of Quebec », (1979) *Conférences Memorial Meredith* 83-86; Pierre W. MORIN, « Annulation de vente d'automobile pour cause de vices cachés », (1975) 35 *R. du B.* 209. Voir aussi : *Bourget c. Martel*, [1955] B.R. 659; *Sport Togs Inc. c. Telio Trading Goods*, [1970] C.S. 261; *Fiat*

Motors of Canada Ltd. c. Desnoyers, [1980] C.A. 613.

820. *Souveraine Mérite Cie d'assurance c. Bombardier Ltée*, J.E. 83-765 (C.P.); *Rocheffort c. Automobiles A. Lavoie inc.*, J.E. 85-821 (C.P.), décision commentée par Thérèse ROUSSEAU-HOULE, dans « Droit de la consommation, Garanties légales contre les vices cachés : *Banque canadienne Nationale c. Forget; Rocheffort c. Automobiles A. Lavoie Inc.* », (1984) 46 *R. du B.* 676.

821. *Forest c. Labrecque*, J.E. 90-1115 (C.Q.).

822. *Horecki c. Beaver Lumber Company*, [1992] R.J.Q. 1753 (C.A.), conf. J.E. 91-622 (C.S.).

823. *Royer c. Faucher et Faucher inc.*, REJB 2005-90017 (C.Q.).

824. *Horecki c. Beaver Lumber Company*, [1992] R.J.Q. 1753 (C.A.), conf. J.E. 91-622 (C.S.).

825. *Geneus c. 2945-8510 Quebec Inc. (Ottocasion)*, J.E. 2006-2210, EYB 2006-111367 (C.Q.).

826. *Descormiers c. Auto Gen-Ro-No inc.*, [1981] C.P. 179.

827. *Mathieu c. Autos M.L. Ltée*, J.E. 82-394 (C.P.).

828. *Banque Nationale du Canada c. Forget*, J.E. 86-111 (C.S.); décision commentée par Thérèse ROUSSEAU-HOULE, dans « Droit de la consommation, Garanties légales contre les vices cachés : *Banque canadienne Nationale c. Forget; Rocheffort c. Automobiles A. Lavoie Inc.* », (1984) 46 *R. du B.* 676.

829. *Zurich du Canada, Compagnie d'indemnité c. Automobiles Plymouth Chrysler Laurentien Ltée*, J.E. 95-1273 (C.S.); *Tinmouth c. General Motors du Canada*, [1995] J.E. 95-1388 (C.A.), conf. [1988] R.J.Q. 1982 (C.P.); *Champagne c. Hyundai Auto Canada*, [1988] R.J.Q. 2317 (C.P.).

830. *Sincennes c. Lavigne*, 2010 QCCS 54, J.E. 2010-371 (C.S.).

831. *Licatése c. Brick Warehouse, I.p.*, 2009 QCCQ 13461 (C.Q.).

832. *Beaulieu c. American Motors Canada*, J.E. 83-708 (C.P.).

833. A. P. BOURBON, « Les contrats de garantie », (1980-81) 54 Formation permanente du Barreau du Québec, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais inc., 1981, p. 73-118; Nicole L'HEUREUX et Marc LACOURSÈRE, *Droit de la consommation*, 6^e éd., Cowansville, Éditions Yvons Blais, 2011, p. 115 et suiv.

834. Voir : Nicole L'HEUREUX et Marc LACOURSÈRE, *Droit de la consommation*, 6^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2011, p. 117, n^{os} 95; 100-103.

835. Projet de loi n^o 60, *Loi modifiant la Loi sur la protection du consommateur et d'autres dispositions législatives*.

836. *Toure c. Brault et Martineau inc.*, 2012 QCCS 99, J.E. 2012-470 (C.S.); *Tremblay c. Ameublements Tanguay inc.*, 2011 QCCS 3078, J.E. 2011-1235 (C.S.).

837. Nicole L'HEUREUX, « La garantie conventionnelle relative à l'automobile neuve et d'occasion : quelques aspects en droit de la consommation », (1982) 23 *C. de D.* 808; Fernand POUPART, « Les garanties relatives à la qualité d'un bien de consommation », (1982-83) 17 *R.J.T.* 233, 296. Cet auteur constate à l'examen des garanties conventionnelles dans les secteurs de l'automobile, des appareils électroménagers et de l'audiovisuel que dans plusieurs cas, ces garanties offrent moins que la garantie légale prévue à l'article 1522 C.c.B.C. et aux articles 37, 38 et 53 L.p.c.; G. L. PRIEST, « A Theory of the Consumer Product Warranty », (1981) 90 *Yale L.J.* 1298; Nicole L'HEUREUX, *Droit de la consommation*, 6^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2011, p. 112 et suiv., 335 et suiv.

838. *Beauchamp c. Relais Toyota Inc.*, [1995] R.J.Q. 741 (C.A.); *Therrien c. Jobin*, J.E. 94-1794 (C.S.); *Arsenault c. Woodland Verdun Ltée*, J.E. 93-1720, L.P.J. 93-1661 (C.Q.); *Marchand c. Michel Joly Automobiles*, J.E. 93-1448 (C.Q.); *Rancourt c. Martin Ford, concessionnaire Ford W. Martin Ltée*, [1990] R.J.Q. 595 (C.Q.); *De Rouet c. Gareau Auto Inc.*, [1987] R.J.Q. 2128 (C.S.).

839. *In re Courval*, J.E. 89-1256 (C.A.); *Pagé c. Trépanier*, J.E. 96-1117 (C.Q.).

840. *Pagé c. Trépanier*, J.E. 96-1117 (C.Q.).

841. Fernand POUPART, « Un problème particulier : l'erreur sur l'année de fabrication d'une automobile et les recours possibles de l'acheteur », (1980) 40 *R. du B.* 296.

842. Nicole L'HEUREUX, « L'interprétation de l'article 272 de la *Loi sur la protection du consommateur* », (1982) *R. du B.* 455; Thérèse ROUSSEAU-HOULE, « Les garanties légales relatives aux automobiles neuves et d'occasion », (1982) 23 *C. de D.* 838, à la p. 842.

843. *De Rouet c. Gareau Auto Inc.*, [1987] R.J.Q. 2128 (C.S.); *Gravel c. Bisson*, [1982] C.P. 166; *Descormiers c. Autos Gen-Ro-No Inc.*, [1981]

C.P. 179; *Charland c. Robert*, J.E. 81-1128 (C.P.); *Girard c. Rond Point Dodge & Chrysler Ltée*, [1981] C.P. 192.

844. *Charland c. Robert*, J.E. 81-1128 (C.P.); *Descormiers c. Autos Gen-Ro-No Inc.*, [1981] C.P. 179; *Pagé c. Trépanier*, J.E. 96-1117 (C.Q.).

845. *Charbonneau c. J. & G. Desjardins Automobile Inc.*, C.Q. Iberville, n° 755-02-000999-875, le 22 avril 1991, j. Mayrand.

846. *Girard c. Rond Point Dodge et Chrysler Ltée*, [1981] C.P. 192; *Alain c. Automobiles Carmer*, C.S. Gaspé, n° 110-02-000074-875, le 25 mai 1989, j. Lévesque; *contra* : *Wilson c. Chagnon*, [1981] C.P. 182; *Garceau-Lachance c. Automobiles Univers inc.*, [1982] C.P. 159; *Desbiens c. Desmeules Automobiles Inc.*, J.E. 90-1228 (C.Q.).

847. *Dubé c. Gagnon*, [1986] R.J.Q. 2941 (C.P.).

848. Claude-René DUMAIS, « Une étude des tenants et aboutissants des [articles 271](#) et [272](#) de la [Loi sur la protection du consommateur](#) », (1985) 26 *C. de D.* 763.

849. *Beauchamp c. Relais Toyota Inc.*, [1995] R.J.Q. 741 (C.A.).

850. *Brochu c. Lapointe Auto Inc.*, J.E. 88-552 (C.P.).

851. Fernand POUPART, « Un problème particulier : l'erreur sur l'année de fabrication d'une automobile et les recours possibles de l'acheteur », (1980) 40 *R. du B.* 296.

852. Louis PERRET, « Chronique bibliographique, Droit de la Consommation », (1982) 13 *G.D.D.* 237; Thérèse ROUSSEAU-HOULE, « Les garanties légales relatives aux automobiles neuves et d'occasion », (1982) 23 *C. de D.* 838.

853. *Vivier c. 2058-2681 Québec inc.*, 2009 QCCQ 1179, B.E. 2009BE-399 (C.Q.).

854. *Capitale, Compagnie d'assurances générales c. Saturn-Isuzu de Trois-Rivières inc.*, J.E. 2001-2021, REJB 2001-26882 (C.Q.).

855. *Loi modifiant la Loi sur la protection du consommateur et la Loi sur le recouvrement de certaines créances*, projet de loi n° 48 (sanctionné le 14 décembre 2006).

856. *Wilson c. Chagnon*, [1981] C.P. 182; *St-Pierre c. Dunlop Truck Sales*, J.E. 82-850 (C.P.); *Mathieu c. Autos M.L. Ltée*, J.E. 82-394 (C.P.); *contra* : *Rochefort c. Automobile A. Lavoie inc.*, (1985) C.P. 246 : l'article 38 L.p.c. ne pourra trouver son application à l'égard des automobiles d'occasion que dans la mesure où la règle spéciale de l'article 159 L.p.c. n'y déroge pas.

857. Pierre-Gabriel JOBIN, « Garanties des vices, responsabilité du fabricant, recours du vendeur impayé et autres points d'interrogation », dans *Développements récents en droit commercial (1996)*, Formation permanente du Barreau du Québec, vol. 73, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais inc., 1996, p. 21.

858. *Canadian Motor Sales Corp. c. Lemay*, [1979] C.A. 295; *David c. Garage P. Breton inc.*, [1981] C.P. 185; *Souveraine Mérite Cie d'assurance c. Bombardier Ltd.*, J.E. 83-765 (C.P.).

859. *Desbiens c. Desmeules Automobiles inc.*, J.E. 90-1228 (C.Q.); *Tremblay c. Hydrogain inc.*, J.E. 93-1547 (C.Q.); *Busque c. Meubles Jacques Veilleux inc.*, [1984] C.P. 269.

860. Pierre-E. AUDET, « Évaluation des dommages-intérêts exemplaires », (1981-1982) 70 *F. P. du B.* 277; Claude-René DUMAIS, « Une étude sur les tenants et aboutissants des [articles 271](#) et [272](#) de la [Loi sur la protection du consommateur](#) », (1985) *C. de D.* 766; Claude-René DUMAIS, « Les dommages-intérêts exemplaires en vertu de la [Loi sur la protection du consommateur](#) », (1982) 32 *R. du B.* 177; Nicole L'HEUREUX et Marc LACOURCIÈRE, *Droit de la consommation*, 6^e éd., Cowansville, Les Éditions Yvon Blais inc., 2011, p. 624; Nicole L'HEUREUX, « L'interprétation de l'[article 272](#) de la [Loi sur la Protection du consommateur](#) », (1982) 42 *R. du B.* 455.

861. *Therrien c. Jobin*, J.E. 94-1794 (C.Q.); *Garceau-Lachance c. Automobile Univers Inc.*, [1982] C.P. 159; *Carrier c. Proulx*, [1981] C.P. 180; *Gatti c. Gareau Motors Sales Inc.*, [1981] C.P. 400.

862. *Marchand c. Joly Automobiles Inc.*, J.E. 93-1448 (C.Q.).

863. *Caron c. Centre routier Inc.*, [1990] R.J.Q. 75 (C.A.); *Quintas c. Gravel*, [1993] R.D.I. 175 (C.A.).

864. *Chabot c. Fournier*, [2000] R.J.Q. 966, REJB 2000-18010 (C.Q.); *Chevrier c. Pintal*, B.E. 2000BE-993, REJB 2000-19645 (C.Q.); *Larochelle c. Kelly*, B.E. 99BE-1287 (C.Q.); *Lapointe c. Ferron*, [2001] R.D.I. 563, REJB 2001-25448 (C.Q.).

865. *Maranger c. Lafleur*, J.E. 2001-940, [2001] R.D.I. 380, REJB 2001-24292 (C.Q.).

866. *Caisse populaire Desjardins de St-Nicolas c. Rouette*, [1988] R.J.Q. 2667 (C.A.); *Verrillo c. Pallazi*, J.E. 89-1664 (C.A.); *Bélanger c.*

Demers, [1992] R.J.Q. 1753 (C.A.); *Bellerose c. Bouvier*, [1955] B.R. 175.

867. *Thibault c. Gauthier*, [1990] R.D.I. 710 (C.Q.).

868. *Hay c. Jacques*, [1999] R.J.Q. 2318, REJB 1999-14298 (C.A.); *Sylvain c. Vaudreuil*, J.E.2002-1275, REJB 2002-32596 (C.S.). Voir aussi : *Moreau c. McCandless-Giguère*, REJB 2000-16563 (C.S.); *Michel c. Plamondon*, [2001] R.L. 127 (C.Q.).

869. *Doucet c. Golding*, J.E. 2004-1548, REJB 2004-69391 (C.Q.).

870. *Hay c. Jacques*, J.E. 99-1856, [1999] R.J.Q. 2318 (C.A.).

871. *Légère c. 131666 Canada inc.*, 2012 QCCS 1850, J.E. 2012-1080 (C.S.).

872. *Bricault c. Ritchie*, 2912 QCCQ 5593, J.E. 2012-1550 (C.Q.).

873. *Compagnie d'assurance ING du Canada c. Gervais*, 2008 QCCQ 7152 (C.Q.).

874. *General Motors Products of Canada Ltd. c. Kravitz*, [1979] 1 R.C.S. 790.

875. *McGuire c. Fraser*, (1908) 40 R.C.S. 577. Observons toutefois que dans cette affaire, le contrat de vente comportait une cession du droit d'action, ce qui peut atténuer la portée de cette décision.

876. *Intact, compagnie d'assurances c. Mapp*, 2011 QCCS 3929, J.E. 2011-1453 (C.S.) (en appel).

877. *DSD International inc. c. Construction Gosselin Tremblay inc.*, 2007 QCCS 4948; *Petit c. Dion Lepage*, 2012 QCCS 347, J.E. 2012-484 (C.S.).

878. *Lemondé c. Thibault*, J.E. 87-1171, [1987] R.J.Q. 2508, [1987] R.D.I. 550 (C.S.). Voir aussi : *Bosa-Chatigny c. Roberge*, J.E. 90-680, [1990] R.L. 1 (C.A.); *Gérard Collin Inc. c. Canadian Pittsburgh Industries Ltd.*, J.E. 84-504, [1984] R.D.J. 223 (C.A.); *Belcourt Construction Co. c. Creatchman*, J.E. 79-835, [1979] C.A. 595; *Wm. Sofin & Co. c. Chapdelaine*, [1968] B.R. 787; *Boisjoly et Boisjoly Ltée c. Zukauskas*, SOQUIJ AZ-64011111, [1964] B.R. 318; *Tremblay c. Truchon*, J.E. 80-286, [1980] C.S. 624; *Zukowski c. Dorrian*, (C.Q., 2001-10-23), SOQUIJ AZ-50104439(C.Q.); *Lahaise c. Lavoie*, [1991] R.D.I. 635 (C.Q.).

879. *Pelletier c. Givre climatisation, Givre Climatisation inc. c. Pelletier*, 2012 QCCA 1416, J.E. 2012 1663 (C.A.); conf., 2012 QCCQ 5258, J.E. 2012-1498; *Fabrique de la paroisse Notre-Dame des Laurentides c. Grondin*, J.E. 98-1864, [1998] R.R.A. 1064 (C.S.).

880. *Matte c. Bernadet*, 2011 QCCQ 3348, J.E. 2011-1065 (C.Q.); *Binette c. Foresbec inc.*, 2011 QCCQ 2110, J.E. 2011-645 (C.Q.).

881. *Simard c. Amyot*, [1996] R.D.I. 121 (C.Q.); *Bouchard c. Laflamme*, [1998] R.D.I. 701, REJB 1998-09982 (C.Q.); *Simard c. Dallaire*, [1996] R.L. 434 (C.Q.).

882. *Touchette c. Pizzagali*, [1938] R.C.S. 433; *Rousseau c. Gagnon*, [1987] R.J.Q. 40 (C.A.); *Larouche c. Gravel*, [1990] R.R.A. 53 (C.A.). Voir aussi : *Gagnon c. Houle*, (1923) 34 B.R. 11; *Houle c. Forget*, [1953] R.L. 229 (C.S.); *Poirier c. Proulx*, [1977] C.S. 948; *Jourdain c. Lacroix*, [1981] C.S. 303; *Flipot c. Soulière*, B.E. 98BE-1175 (C.Q.); *Berthelot c. Cardinal*, B.E. 2002BE-683 (C.Q.); *Axa Assurances inc. c. Immeuble Saratoga inc.*, 2007 QCCA 1807, J.E. 2008-156, [2008] R.D.I. 35, EYB 2007-127794 (C.A.); *Racine c. Perrault*, SOQUIJ AZ-50322134, J.E. 2005-1434, EYB 2005-92390 (C.Q.).

883. *Lemire c. Pelchat*, [1957] R.C.S. 823; *Vulcanisation Éclair c. Canadian Tire*, [1970] C.A. 965; *Delisle c. Clavet*, [1972] C.A. 897; *Canadian Motors Sales c. Lemay*, [1979] C.A. 295 (délai de 18 mois non raisonnable); *Jourdain c. Lacroix*, [1981] C.S. 303; *Talladiro c. Manoir Montpellier Ltée*, [1987] R.J.Q. 440 (C.S.); *Luxenberg c. Gersten*, [1987] R.J.Q. 533 (C.A.), conf. [1984] C.S. 313; *Rousseau c. Gagnon*, [1987] R.J.Q. 40 (C.A.); *Federal Trust Co. c. Daoust*, [1987] R.J.Q. 275 (C.A.); *Bosa-Chatigny c. Roberge*, [1990] R.L. 1 (C.A.); *General Motors of Canada Ltd. c. Demers*, J.E. 91-1028 (C.A.); *Driesen c. Métayer*, J.E. 91-811 (C.A.); *Clément & Frères Ltée c. Club Autoneige Montmagny Inc.*, J.E. 93-1837 (C.Q.); *Leroux c. Geisinger*, J.E. 93-1621 (C.A.); *Pelletier c. April*, [1975] C.S. 441; *Comtois c. Nagy*, [1978] C.S. 962; *Benoît c. Sanctuaire du Mont-Royal Ltée*, [1992] R.J.Q. 2858 (C.S.); *Gosselin c. Pellerin*, [1979] C.P. 258; *Garage Phil Varin c. Montréal Service & Sales Ltd.*, [1978] C.P. 228; *Belmar Printing Inc. c. General Motors du Canada Ltée*, [1981] C.P. 209.

884. *Larouche c. Gravel*, [1990] R.R.A. 53 (C.A.).

885. *Beauchamp c. Relais Toyota Inc.*, [1995] R.J.Q. 741 (C.A.); *Perry c. Filion*, J.E. 96-1668 (C.S.); *Landry c. Gauthier*, J.E. 96-429 (C.Q.).

886. *Voyer c. Bouchard*, [1999] R.D.I. 611, REJB 1999-14825 (C.S.); *Syndicat des copropriétaires du Complexe Fleurimont c. Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec (A.P.c.H.Q.) inc.*, [2002] R.D.I. 143, REJB 2001-28029 (C.S.).

- 887.** *Boisjoly c. Zakoukas*, [1964] B.R. 318; *Richler Truck Center c. Lapierre*, [1984] C.A. 136.
- 888.** *Millar c. Charbonneau*, [1970] C.A. 25; *Federal Trust Co. c. D'Aoust*, [1987] R.J.Q. 275 (C.A.); *Proulx-Robertson c. Collins*, [1992] R.D.I. 154 (C.A.); *Oakwood Construction inc. c. Rathé*, [1993] R.D.I. 181 (C.A.); *Poirier c. Martucelli*, [1995] R.D.I. 319 (C.A.); *Massie c. Banque d'épargne de la cité et du district de Montréal*, [1996] R.D.I. 314 (C.A.), inf. [1990] R.D.I. 377 (C.Q.) (quant au montant de la condamnation); *Preteroti c. Arduini & Ianni Construction Ltd.*, [1975] C.S. 664; *Creatchman c. Belcourt Construction Co.*, [1979] C.A. 595, conf. [1976] C.S. 614; *Létourneau c. Beaupré Automobiles Ltée*, [1976] C.S. 1820 (appel rejeté : C.A.Q. n° 200-09-000761-764, le 19 décembre 1978); *B. & R. Gauthier Inc. c. Lemieux*, [1977] C.S. 295 (appel rejeté pour d'autres motifs : C.A.Q. n° 200-09-000096-773, le 2 septembre 1980); *Bourque c. Gladu*, [1979] C.A. 292; *Interstate Development Corp. c. Otanex Establishment*, J.E. 81-1082 (C.S.); *Dagenais c. Nowitzky*, J.E. 84-597 (C.S.); *Luxenberg c. Gersten*, [1987] R.J.Q. 533 (C.A.), conf. [1984] C.S. 313; *Assurances Claude Lafrenière Inc. c. Garage l'Épicier Cie Ltée*, [1985] C.P. 14; *Benoît c. Sanctuaire du Mont-Royal Itée*, [1992] R.J.Q. 2858 (C.S.); *Sylvain c. Vaudreuil*, J.E. 2002-1275, REJB 2002-32596 (C.S.); *Cicione c. Habitations Clober Inc.*, [1990] R.J.Q. 2022, [1990] R.D.I. 657 (C.Q.); *Maltais c. Tremblay*, [1990] R.D.I. 143 (C.Q.).
- 889.** *Groupe Commerce (Le), compagnie d'assurances c. New Holland Canada Itée*, J.E. 2004-467, REJB 2004-53132 (C.Q.).
- 890.** *Lepage c. Marchand*, [1999] R.D.I. 500, REJB 1999-13136 (C.Q.). Voir aussi : *Poirier c. Martucelli*, [1995] R.D.I. 319 (C.A.); *Lambert c. Quenneville*, B.E. 2001BE-804 (C.Q.).
- 891.** *2950-8173 Québec Inc. c. Investissements Ambassador inc.*, [1999] R.J.Q. 1399, REJB 1999-12199 (C.S.).
- 892.** Gérald AUBIN, « De la "diligence raisonnable" dans l'action réhabilitaire », (1955-56) 2 *C. de D.* 16; John W. DURNFORD, « The Redhibitory Action and the "Reasonable Diligence" of Article 1530 C.C. », (1963) 9 *McGill L.J.* 16; John W. DURNFORD, « Whether the Reasonable Diligence Provisions of Article 1530 C.C. Applicable », (1964) 24 *R. du B.* 84.
- 893.** *Mari c. Larocque*, J.E. 2000-594 (C.Q.).
- 894.** *Promutuel Deux-Montagnes, société mutuelle d'assurances générales c. Venmar Ventilation inc.*, 2007 QCCA 540, J.E. 2007-957, EYB 2007-117998 (C.A.); *Vennat c. Axler-Feifer*, J.E. 2005-1884, EYB 2005-94128 (C.S.).
- 895.** *Luxenberg c. Gersten*, [1987] R.J.Q. 533 (C.A.), conf. [1984] C.S. 313; *Rousseau c. Gagnon*, [1987] R.J.Q. 40 (C.A.); *Caisse populaire Desjardins de St-Nicolas c. Rouette*, [1988] R.J.Q. 2667, [1988] R.D.I. 628 (C.A.); *Proulx-Robertson c. Collins*, [1992] R.D.I. 154 (C.A.). Voir aussi : *Karpman-Yaphe Ltd. c. Poivy Réfrigération inc.*, [1970] C.S. 468; *Dagenais c. Nowitzky*, J.E. 84-597 (C.S.); *Chabot c. Fournier*, [2000] R.J.Q. 966, REJB 2000-18010 (C.Q.).
- 896.** *Lortie c. Bouchard*, [1952] 1 R.C.S. 508; *Lemonde c. Thibault*, [1987] R.J.Q. 2508, [1987] R.D.I. 550 (C.S.). Voir aussi : *Lebel c. Forest*, (1934) 72 C.S. 290; *Hanakova c. Girard*, [1957] C.S. 344; *Boisjoly et Boisjoly Ltée c. Zukauskas*, [1964] B.R. 318; *Chartier c. Bolduc*, [1968] B.R. 787; *Belcourt Construction Co. c. Creatchman*, [1979] C.A. 595; *Tremblay c. Truchon*, [1980] C.S. 624; *Gérard Collin inc. c. Canadian Pittsburgh Industries Ltd.*, [1984] R.D.J. 223 (C.A.); *Bosa-Chatigny c. Roberge*, [1990] R.L. 1 (C.A.); *Lahaise c. Lavoie*, [1991] R.D.I. 635 (C.Q.).
- 897.** *Canadian Motors Sales c. Lemay*, [1979] C.A. 295.
- 898.** *Komafel c. Perkins*, B.E. 99BE-41 (C.Q.); *Guilbault c. Pelletier*, 2006 QCCS 3616, J.E. 2006-1483, EYB 2006-107307 (C.S.).
- 899.** *Caron c. Centre routier Inc.*, [1990] R.J.Q. 75 (C.A.). Voir aussi : *De Felice c. O'Brien*, [1919] 59 R.C.S. 684, conf. (1918) 27 B.R. 192; *Petterson c. Trubiano*, J.E. 88-704 (C.A.); *Blandino c. Cogiaco*, [1989] R.D.I. 148, [1988] R.L. 519 (C.A.); *149620 Canada Ltée c. Wylie*, J.E. 91-1523 (C.S.); *Quintas c. Gravel*, [1993] R.D.I. 175, [1993] R.D.J. 383 (C.A.); *Audet c. Larochelle*, [1994] R.D.I. 177 (C.A.); *Carré c. Constructeurs I & S inc.*, B.E. 2001BE-745 (C.S.).
- 900.** Voir : Nathalie VÉZINA, « La demeure, le devoir de bonne foi et la sanction extrajudiciaire des droits du créancier », (1996) *R.D.U.S.* 455.
- 901.** *Marché de la Tuile c. Fata*, 2012 QCCA 62; *Weiss c. Raschella*, 2009 QCCA 2186, J.E. 2009-2186, EYB 2009-166165 (C.A.).
- 902.** *Gagnon c. Lapointe*, J.E. 2001-385, REJB 2001-22142 (C.A.).
- 903.** *Prévost c. St-Pierre*, (C.Q., 1996-04-18), SOQUIJ AZ-50188075. Voir aussi : *Métivier c. Lalonde*, (C.Q., 2001-05-24), SOQUIJ AZ-50187870.
- 904.** *Financement Millénium 2000 inc. c. Constructions Tribo inc.*, 2010 QCCS 6234, [2010] R.L. 664, EYB 2010-183850 (C.S.); *Lowry c. Laliberté*, B.E. 2005BE-561 (C.S.); *Dionne c. Guay*, B.E. 2004BE-414 (C.Q.); *Jameson-Chrétien c. Nadeau*, B.E. 2001BE-361 (C.Q.).

- 905.** *Entreprises Pelletier & Garon (Toitures inc. c. Agropur Coopérative*, 2010 QCCA 244, J.E. 2010-426, EYB 2010-169562 (C.A.); *Béique c. Rodier*, 2009 QCCS 1648, J.E. 2009-1096, EYB 2009-157651 (C.S.); *Weiss c. Raschella*, J.E. 2009-2186, EYB 2009-166165 (C.A.); *Rousseau c. W. Rourke Itée*, 2009 QCCS 6157, J.E. 2010-373 (C.S.).
- 906.** *Tremblay c. Trudel*, B.E. 2004BE-1021, EYB 2004-79853 (C.S.).
- 907.** *Jameson-Chrétien c. Nadeau*, B.E. 2001BE-361 (C.Q.).
- 908.** *Royal & Sun Alliance c. Corporation des systèmes de puissance intégrée*, J.E. 2006-427, EYB 2005-99588 (C.Q.).
- 909.** *Cumberland Recyclers Ltd. c. Machineries Rosaire Thériault inc.*, J.E. 2001-626, REJB 2001-23579 (C.Q.).
- 910.** *Vézina c. LeBel*, B.E. 99BE-1051 (C.Q.).
- 911.** *Oppenheim c. Mercedes-Benz Canada inc.*, B.E. 2001BE-316, REJB 2001-23181 (C.A.); *Chastenay c. Promutuel, société mutuelle d'assurances générales*, J.E. 2002-395, REJB 2002-27907 (C.A.).
- 912.** *Bouchard c. Laflamme*, [1998] R.D.I. 701, REJB 1998-09982 (C.Q.).
- 913.** *Quincaillerie Côté & Castonguay inc. c. Castonguay*, 2008 QCCA 2216, J.E. 2008-2284 (C.A.), conf., 2007 QCCS 4321, B.E. 2009BE-365, [2007] R.L. 503 (C.S.).
- 914.** *Côté c. Polab Construction inc.*, C.Q. Bedford, n° 455-32-000351, le 17 décembre 1997.
- 915.** *Faber c. Langlois*, C.Q.M. n° 500-02-010771-941, le 19 octobre 1995.
- 916.** *Caron c. Centre routier Inc.*, [1990] R.J.Q. 75 (C.A.); *Cumberland Recyclers Ltd. c. Machineries Rosaire Thériault inc.*, J.E. 2001-626, REJB 2001-23579 (C.Q.); *Bouchard c. Laflamme*, [1998] R.D.I. 701, REJB 1998-09982 (C.Q.); *Rivard c. Silcoff*, B.E. 2000BE-1056 (C.Q.); *Simard c. Dallaire*, [1996] R.L. 434 (C.Q.); *Faucher c. Grenier*, REJB 2005-85924 (C.Q.).
- 917.** *Pulitano c. 9047-1863 inc.*, J.E. 99-2082, REJB 1999-15309 (C.Q.).
- 918.** *Promutuel Lac St-Pierre, société d'assurance générale c. Chastenay*, J.E. 2002-396, REJB 2002-27907 (C.A.), inf. pour les frais d'expertise, J.E. 2000-1037, REJB 2000-18775 (C.S.).
- 919.** *Courtemanche c. Landry*, 2010 QCCS 518, [2010] R.L. 105 (C.S.).
- 920.** *Leclerc c. Roy*, C.S. Beauce, n° 350-05-000207-942, le 6 mai 1996; *Doucet c. Golding*, J.E. 2004-1548, REJB 2004-69391 (C.Q.); *Rousseau c. St-Pierre*, 2011 QCCQ 9330.
- 921.** *Hay c. Jacques*, [1999] R.J.Q. 2318, REJB 1999-14298 (C.A.).
- 922.** *c.D.L. 7000 Holdings c. Scanaxa, a.a.*, [2004] R.J.Q. 2139, J.E. 2004-1511, REJB 2004-65957 (C.S.).
- 923.** *Dorion c. Lehouillier*, [1989] R.J.Q. 1798, J.E. 89-1173 (C.A.).
- 924.** *Corporation municipale de Ste-Agnès c. Perron-Tremblay*, J.E. 90-1065 (C.Q.).
- 925.** *Clément et Frères Ltée c. Club Autoneige Montmagny inc.*, [1994] R.L. 377 (C.A.); *Crelise Packaging inc. c. A.S.M. Canada Ltd.*, J.E. 97-1383, REJB 1997-01150 (C.S.).
- 926.** *Meilleur c. Blondin*, [1981] C.A. 287; *Dubreuil c. Propriétés Cité Concordia Ltée*, [1981] C.S. 542; *Services de télévision Arvida inc. c. Allaire*, J.E. 2002-394, REJB 2002-29755 (C.S.).
- 927.** *Marcoux c. Picard*, J.E. 2008-438, EYB 2008-129346 (C.A.).
- 928.** *General Motors Products of Canada Ltd. c. Kravitz*, [1979] 1 R.C.S. 790; *Grenier c. Nadeau*, J.E. 2000-1564, REJB 2000-19960 (C.S.).
- 929.** *Obadia Construction c. Construction P.P.L. Inc.*, [1981] C.S. 309; *Veilleux c. Giroux*, J.E. 85-341 (C.A.); *Hervez c. Langlois*, [1977] C.S. 943; *Assurances Claude Lafrenière c. Garage l'Épicier Cie Ltée*, [1985] C.P. 14.
- 930.** *Caisse populaire Desjardins de St-Nicolas c. Rouette*, [1988] R.J.Q. 2667 (C.A.).
- 931.** *Beauchamp c. Relais Toyota Inc.*, [1995] R.J.Q. 741 (C.A.).
- 932.** *Lepage c. Marchand*, [1999] R.D.I. 500, REJB 1999-13136 (C.Q.).

- 933.** *Cloutier c. Mercier*, [1988] R.J.Q. 2160 (C.S.); *Godard c. Samson-Cholette*, [1991] R.D.I. 871 (C.S.); *Averback c. Meunier*, J.E. 92-941 (C.S.); *Hubert c. Aubry*, [1993] R.D.I. 17 (C.S.); *Brideau c. Pneus Carignan inc.*, J.E. 98-1051, REJB 1998-05786 (C.S.); *Bilodeau c. Parenteau*, J.E. 99-1855, REJB 1999-14626 (C.S.).
- 934.** *Beauchamp c. Lepage*, B.E. 2001BE-512, REJB 2001-25566 (C.S.); *Trottier c. Sintra inc.*, J.E. 2002-2151, REJB 2002-35489 (C.S.).
- 935.** *Bergeron c. Société d'habitation et de développement de Montréal*, [1996] R.J.Q. 2088, J.E. 96-1722 (C.A.), conf. sur ce point [1995] R.J.Q. 527, [1995] R.D.I. 726 (C.S.), mais modifiant l'étendue des dommages-intérêts accordés.
- 936.** *Bergeron-Boucher c. Appartements de la rue La Dauversière inc.*, [1997] R.D.I. 435 (C.S.); *Thériault c. Dubeau*, J.E. 2001-203, [2001] R.J.Q. 190, REJB 2000-21618 (C.S.) (en appel).
- 937.** *Brideau c. Pneus Carignan Inc.*, J.E. 98-1051, REJB 1998-05786 (C.S.).
- 938.** *Dubé c. Succession de Gosselin*, J.E. 99-2371, REJB 1999-15366 (C.S.).
- 939.** *Drapeau c. Thériault*, [2000] R.D.I. 327, REJB 2000-18266 (C.Q.); *Royal & Sun Alliance c. Corporation des systèmes de puissance intégrée*, J.E. 2006-427, EYB 2005-99588 (C.Q.).
- 940.** *152122 Canada inc. c. Société d'hypothèques c.I.B.C.*, [1994] R.D.I. 563 (C.S.).
- 941.** *Nadeau c. Charland*, 2012 QCCS 106, J.E. 2012-416 (C.S.).
- 942.** *Promotuel Lac St-Pierre, société mutuelle d'assurance générale c. Chastenay*, J.E. 2002-396 (C.A.), conf. J.E. 2000-1037, REJB 2000-18775 (C.S.).
- 943.** *152122 Canada inc. c. Société d'hypothèques c.I.B.C.*, [1994] R.D.I. 563 (C.S.); *Transport Verex Inc. c. Centre du Camion St-Paul Ford Inc.*, B.E. 2001BE-178 (C.Q.).
- 944.** *Grondin c. Cloutier*, J.E. 99-1346, REJB 1999-13282 (C.S.).
- 945.** Claudette-H. BLONDEAU, « L'assureur subrogé et les vices cachés », (1989) 49 *R. du B.* 653.
- 946.** *Couture c. Lemelin*, [1973] C.A. 1099; *Girard c. J. D. Chevrolet Oldsmobile Ltée*, [1973] C.S. 263; *Fleury c. Fiat Motors*, [1975] C.S. 1102; *Veillette c. Jasmin*, [1992] R.D.I. 98 (C.S.).
- 947.** *Léger c. Partenza*, J.E. 2000-541, REJB 2000-17319 (C.S.).
- 948.** *Verville c. 9146-7308 Québec*, 2008 QCCA, J.E. 2008-1750, [2008] R.J.Q. 2025, [2008] R.D.I. 677, EYB 2008-146277 (C.A.); *Lanthier c. Campeau*, 2011 QCCS 5342, J.E. 2011-1843 (C.S.); *Basque c. Alpha, compagnie d'assurances inc.*, 2009 QCCA 739, J.E. 2009-849, [2009] R.D.I. 248 (C.A.).
- 949.** *Bélanger c. Bouchard*, 2012 QCCS 2565.
- 950.** *Hamel c. Jetté*, [1982] C.S. 577; *Lemieux c. St-Michel*, J.E. 97-1784, REJB 1997-07404 (C.S.).
- 951.** *Plourde c. Côté*, J.E. 2001-2029, REJB 2001-26417 (C.Q.).
- 952.** *Immeubles JFCL s.e.n.c. c. Laflamme*, 2012 QCCS 2717.
- 953.** *Léger c. Partenza*, J.E. 2000-541, REJB 2000-17319 (C.S.).
- 954.** *Bolduc c. Bergeron*, [1997] R.D.I. 307 (C.Q.).
- 955.** *Durand c. Jobidon*, [1997] R.D.I. 666 (C.Q.); *Bergeron c. Archambault*, J.E. 2000-2054, REJB 2000-20502 (C.S.).
- 956.** *Richard c. Lauzon*, J.E. 2005-233, EYB 2004-80546 (C.S.) (en appel).
- 957.** *Jameson-Chrétien c. Nadeau*, B.E. 2001BE-361 (C.Q.); *Maranger c. Lafleur*, [2001] R.D.I. 380, REJB 2001-24292 (C.Q.).
- 958.** *Bélanger c. Leclerc*, J.E. 2006-1310, EYB 2006-103081 (C.Q.).
- 959.** *Duhème c. Castagnier*, C.Q. Beauharnois, n° 760-22-000328-974, le 23 avril 1998.
- 960.** *Cardinal c. Labrecque*, 2011 QCCQ 8899.
- 961.** *Doré c. Sergerie*, [1979] C.S. 334; *Asselin c. Audet*, B.E. 2001BE-312, REJB 2001-24260 (C.S.); *Durand c. Jobidon*, [1997] R.D.I. 666 (C.Q.); *Stepanian c. Marmor*, [2001] R.J.Q. 2704, REJB 2001-26580 (C.Q.).

962. *Aubé c. Ouellet*, [1999] R.L. 32 (C.S.).

963. *Caron c. Centre routier Inc.*, [1990] R.J.Q. 75 (C.A.); *Riccio c. Mangiola*, B.E. 2002BE-958, EYB 2002-47037 (C.Q.).

964. *Chevalier c. Gariépy*, [1987] R.L. 626 (C.A.); *Leblanc c. Biron*, B.E. 2001BE-686 (C.S.); *Manoir Le Flandre inc. c. Chabot*, J.E. 2002-78, REJB 2001-27914 (C.S.); *Choinière c. Boucher*, [2001] R.L. 145 (C.Q.).

965. Jeffrey EDWARDS, « Les limites de la bonne foi en matière de vente : le cas des vices cachés », dans *Congrès annuel du Barreau du Québec (2000)*, Montréal, Service de formation permanente, Barreau du Québec, 2000; Jeffrey EDWARDS, « La garantie de qualité : l'indemnité de valeur locative et d'autres aspects que provoque la résolution de la vente », dans *Développements récents en droit immobilier (1998)*, Formation permanente du Barreau du Québec, vol. 103, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais inc., 1998, p. 55.

966. *Lahaie c. Laperrière*, 2009 QCCA 1285, J.E. 2009-1355, [2009] R.D.I. 464 (rés.), EYB 2009-161016 (C.A.); *Marquis c. Saltsman*, J.E. 2002-1729, REJB 2002-33888 (C.A.); *Pagé c. Allaire*, B.E. 2007BE-42, [2004] R.L. 403 (C.S.).

967. *Girard c. Développement du lac Hamelin inc.*, 2008 QCCS 3440, B.E. 2009BE-460, [2008] R.L. 388 (C.S.); *Sodifer inc. c. Graham*, B.E. 2001BE-790 (C.Q.); *Pelletier c. Matte*, REJB 1999-11728 (C.Q.).

968. Lazare HARVEY, « Misrepresentation in Sale of Immoveable », (1989) *Meredith Mem.Lect.* 65. Voir aussi : *Grenier c. Nadeau*, J.E. 2000-1564 (C.S.).

969. *Proulx c. Bouliane*, [1997] R.D.I. 61, J.E. 97-238 (C.S.); *Richard c. Villeneuve*, J.E. 98-1477 (C.S.); *Choinière c. Boucher*, J.E. 98-1428 (C.S.); *Bilodeau c. Parenteau*, J.E. 99-1855, REJB 1999-14626 (C.S.); *Varin c. Laprade*, J.E. 98-598, REJB 1998-05724 (C.Q.); *Transport E.N.J. Inc. c. Aubé*, J.E. 2000-593, REJB 2000-17546 (C.S.); *Thériault c. Dubeau*, [2001] R.J.Q. 190, REJB 2000-21618 (C.S.); *Lafond c. Hébrard*, J.E. 2001-1026, REJB 2001-24379 (C.Q.); *Desjardins c. Craig*, J.E. 2000-751, REJB 2000-17901 (C.Q.).

970. *Proulx-Robertson c. Collins*, [1992] R.D.I. 154 (C.A.); *Cook c. Warren*, [1992] R.J.Q. 1540 (C.S.); *Caron c. Placements Jean Malo Ltée*, [1995] R.D.I. 40 (C.S.); *Société de fiducie de la Banque de Hong Kong c. Dubord Construction Inc.*, [1998] R.J.Q. 863, REJB 2001-24015 (C.S.) (a contrario); *Lahaise c. Lavoie*, [1991] R.D.I. 635 (C.Q.); *Tzeckas c. Smith*, J.E. 97-237, EYB 1996-87784 (C.Q.); *Desjardins c. Plourde*, J.E. 2005-924, EYB 2005-86926 (C.Q.).

971. *Hébert c. Côté*, J.E. 2005-452, EYB 2005-100611 (C.Q.).

972. *Tzeckas c. Smith*, J.E. 97-237, EYB 1996-87784 (C.Q.).

973. *Samson et Filion c. Davie Shipbuilding*, [1925] R.C.S. 202; *Oakwood Construction c. Ratthé*, [1993] R.D.I. 181 (C.A.); *Piché c. Bertrand*, [1946] C.S. 212; *Hamel c. Jetté*, [1982] C.S. 577; *D'Anjou c. Delisle*, [1986] R.D.I. 146 (C.S.); *Ouellet c. Sirois*, [1991] R.D.I. 126 (C.S.).

974. *Manoir Nissan c. Bouthillier*, J.E. 96-1792 (C.Q.).

975. *Salvas c. Sénécal*, J.E. 97-143, EYB 1996-85348 (C.S.).

976. *Gauthier c. Marcali*, [2001] R.D.I. 177 (C.Q.) (appel accueilli, C.A.M. n° 500-09-010711-0181, le 2 décembre 2003); *Campbell c. Mailly*, [1994] R.D.I. 57 (C.S.) (en appel).

977. *Pelletier c. Matte*, REJB 1999-11728 (C.Q.).

978. R. LANGLOIS, « La responsabilité du fabricant en droit civil québécois : d'aujourd'hui à demain », dans Institut canadien d'études juridiques supérieures, *Conférences sur le nouveau Code civil du Québec : Actes des Journées louisianaises 1991*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais inc., 1992, p. 379; Daniel JACOBY, « Les mystères de l'article 1527 al. 2 du Code civil », (1971) 31 *R. du B.* 106.

979. *Seb Cargo (1989) inc. c. Service de chariot élévateur Blainville inc.*, J.E. 99-956, REJB 1999-12505 (C.Q.); *Magasins libre-service Pitt inc. c. Nazaraly*, 2007 QCCA 454, J.E. 2007-853 (C.A.).

980. *Entreprises d'électricité Rial inc. c. Lumen, division de Sonepar Canada inc.*, 2010 QCCA 655, J.E. 2010-738, EYB 2010-172021 (C.A.); *Ferme avicole Héva inc. c. Coopérative fédérée de Québec (portion assurée)*, 2008 QCCA 1053, J.E. 2008-1274, [2008] R.J.Q. 1511, EYB 2008-134331 (C.A.); *Ferme Juar inc. c. Gibeau*, 2010 QCCA 1041, J.E. 2010-1083, EYB 2010-174729 (C.A.), conf., 2009 QCCS 2697, J.E. 2009-1276 (C.S.); *Garage Jean-Guy Viger inc. c. Morissette & Vaillancourt (1993) inc.*, 2007 QCCS 536, J.E. 2007-527, EYB 2007-114433 (C.S.); *Gestion Miger, s.e.n.c. c. Matériaux Bomat inc.*, J.E. 2006-500, EYB 2005-98762 (C.S.).

981. *Gestion Miger, s.e.n.c. c. Matériaux Bomat inc.*, J.E. 2006-500, EYB 2005-98762 (C.S.).

- 982.** *Du Portage Mercury Ventes Itée c. Céré*, C.A.M. n° 500-09-000443-812, le 17 septembre 1984; *Compagnie d'assurance Guardian du Canada c. Mauricie Toyota Inc.*, J.E. 2000-1227, REJB 2000-19182 (C.Q.); *Plomberie des Bois inc. c. Équipements Victoria inc.*, J.E. 2004-562 (C.Q.); *ING Groupe Commerce inc. c. General Motors du Canada Itée*, EYB 2005-99372 (C.S.); *Oppenheim c. Forestiers RPGM inc.*, J.E. 2002-1197, REJB 2002-32167 (C.A.).
- 983.** *Garage Jean-Guy Viger inc. c. Morissette & Vaillancourt (1993) inc.*, 2007 QCCS 536, J.E. 2007-527, EYB 2007-114433 (C.S.); *Gestion Miger, s.e.n.c. c. Matériaux Bomat inc.*, J.E. 2006-500, EYB 2005-98762 (C.S.); *ING Groupe Commerce inc. c. General Motors du Canada Itée*, EYB 2005-99372 (C.S.).
- 984.** *Oppenheim c. Forestiers R.P.G.M. inc.*, J.E. 2002-1197, REJB 2002-32167 (C.A.), conf. J.E. 2000-2202, REJB 2000-21365 (C.S.).
- 985.** Voir à ce sujet : Nathalie VÉZINA, « L'exonération fondée sur l'état des connaissances scientifiques et techniques, dite du risque de développement, regard sur un élément perturbateur dans le droit québécois de la responsabilité du fait des produits », dans Pierre-Claude LAFOND (dir.), *Mélanges Claude Masse*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais inc., 2003, p. 459-461.
- 986.** *ABB Inc. c. Domtar Inc.*, 2007 CSC 50, J.E. 2007-2243, [2007] 3 R.C.S. 461, EYB 2007-126361 (C.S.C.).
- 987.** *Garage Robert inc. c. 2426-9888 Québec inc.*, [2001] R.J.Q. 865 (C.A.); *Trois diamants Autos (1987) Itée c. M.G.B. Auto inc.*, [2001] R.J.Q. 860 (C.A.); *Auto Peliss Itée c. Proulx Pontiac Itée*, [2001] R.J.Q. 856 (C.A.).
- 988.** *Durand c. Jobidon*, [1997] R.D.I. 666 (C.Q.).
- 989.** *ABB Inc. c. Domtar Inc.*, 2007 CSC 50, J.E. 2007-2243, [2007] 3 R.C.S. 461, EYB 2007-126361 (C.S.C.); *services techniques Claude Drouin inc. c. Ventilateurs TLT Co-Vent inc. (Ventilateurs Co-Vent inc.)*, 2008 QCCA 951, J.E. 2008-1184, EYB 2008-133746 (C.A.).
- 990.** *Distribution Nortra inc. c. Exacera Couvre plancher Inc.*, 2010 QCCS 1762, J.E. 2010-1033, EYB 2010-173415 (C.S.).
- 991.** *Petro-Canada inc. c. Mabaie Inc.*, J.E. 2003-437, REJB 2003-37412 (C.A.), inf. [2000] R.J.Q. 2959, EYB 2003-46694 (C.S.).
- 992.** *F. Ménard Inc. c. Bernier*, J.E. 85-257 (C.A.).
- 993.** *Assurance Royale c. Eaton Yale Ltd.*, J.E. 96-1133 (C.A.).
- 994.** *Baron c. Supermarché Lavaltrie*, J.E. 2004-2241, REJB 2004-71658 (C.Q.).
- 995.** Michel PARADIS, « Les articles 1729 et 1733 du [Code civil du Québec](#) : le vendeur professionnel et les vices cachés », dans Formation permanente du Barreau du Québec, *Développements récents en droit immobilier (2002)*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais inc., 2002, p. 159, à la p. 172.
- 996.** *Tinmouth c. Morin*, [1995] R.R.A. 633 (C.A.), conf., [1988] R.J.Q. 1982 (C.P.).
- 997.** Voir : Jean-Louis BAUDOUIN, « La responsabilité civile du fabricant en droit québécois », (1977) 8 *R.D.U.S.* 13; L. CÔTÉ, « La responsabilité du fabricant vendeur non immédiat en droit québécois », (1975) 35 *R. du B.* 3; J. DEGRANDPRÉ, « L'action directe contre le fabricant en cas de vices cachés », (1993) 1 *R.E.J.* 181; *General Motors Products of Canada Ltd. c. Kravitz*, [1979] 1 R.C.S. 790, commenté par Pierre-Gabriel JOBIN, P.P.C. HAANAPEL et Jacques GHESTIN, « L'arrêt *Kravitz* sous les feux du droit comparé », Colloque de l'Association québécoise pour l'étude comparative du droit, (1980) 25 *McGill L.J.* 295; Jacques GHESTIN, « L'arrêt *Kravitz* et le droit positif français sur la garantie des vices cachés », (1980) 25 *McGill L.J.* 315; Jean-Louis BAUDOUIN, « Chronique de droit québécois », session 1978-79 (1980) 1 *Supreme Court L.R.* 249; Pierre-Gabriel JOBIN, « Que restera-t-il de l'arrêt *Kravitz*? », (1980) 40 *R. du B.* 493; Pierre-Gabriel JOBIN, « Garantie des vices, responsabilité et fabricant, recours du vendeur impayé et autres points d'interrogation », dans Formation permanente du Barreau du Québec, *Développements récents en droit commercial (1996)*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais inc., 1996, p. 21-50; Didier LLUELLES, « Le transfert au sous-acquéreur de la garantie légale de vices cachés par le fabricant vendeur initial : les lumières et les ombres de la décision *Kravitz* de la Cour suprême », (1980) 14 *R.J.T.* 7; R. LANGLOIS, « La responsabilité du fabricant en droit civil québécois : d'aujourd'hui à demain », dans Institut canadien d'études juridiques supérieures, *Conférences sur le nouveau Code civil du Québec : Actes des Journées louisianaises 1991*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais inc., 1992, p. 379; Claude MASSE, « La réforme du droit des obligations. L'avant-projet de loi sous l'angle de la responsabilité des fabricants et des vendeurs spécialisés », (1989) 30 *C. de D.* 627; Jeffrey EDWARDS, « La garantie de qualité dans les contrats de vente : au-delà des apparences », (2002) 2 *C.P. du N.* 231; Jeffrey EDWARDS, « La garantie de qualité : développements récents et difficultés découlant de l'application du recours direct aux vendeurs multiples », (2011) 2 *C.P. du N.* 223. Voir aussi : *Brosseau c. Meubles Jaymar Ltée*, [1999] R.R.A. 232, J.E. 99-353 (C.Q.); Thérèse ROUSSEAU-HOULE, « Les lendemains de l'arrêt *Kravitz* : la responsabilité du fabricant dans la perspective d'une réforme », (1980) 21 *C. de D.* 5; S. SCHWARTZ, « The Manufacturer's Liability to the Purchaser of a "Lemon" : A Review of the Situation in Canada After *General Motors Products of Canada Ltd. v. Kravitz* », (1979) 11 *Ottawa L.R.* 583.

- 998.** *Fiat Motors of Canada c. Desnoyers*, [1980] C.A. 613.
- 999.** *General Motors Products of Canada Ltd. c. Kravitz*, [1979] 1 R.C.S. 790. Voir aussi : *Horecki c. Beaver Lumber Co.*, [1992] R.J.Q. 1763 (C.A.), inf. en partie [1991] R.R.A. 234 (C.S.).
- 1000.** *Reliance Insurance Co. of Philadelphia c. Starcraft Co.*, [1978] C.S. 912; *Cusson c. À l'enseigne de la bonne voiture Inc.*, J.E. 85-1012 (C.P.p.c.); *Fiat Motors of Canada Ltd. c. Desnoyers*, [1980] C.A. 613.
- 1001.** *Tinmouth c. General Motors du Canada Ltée*, [1995] R.R.A. 633, conf., [1988] R.J.Q. 1982 (C.P.); *Veranda Industries Inc. c. Beaver Lumber Co.*, [1992] R.J.Q. 1763 (C.A.).
- 1002.** *Fournier c. Bégin*, [1983] R.L. 170 (C.P.); *Dorion c. Lehouillier*, [1989] R.J.Q. 1798 (C.A.).
- 1003.** *Lasalle c. Perreault*, [1987] R.J.Q. 977; *Lemonde c. Thibault*, [1987] R.J.Q. 2508 (C.A.).
- 1004.** *Hay c. Jacques*, [1999] R.J.Q. 2318, REJB 1999-14298 (C.A.).
- 1005.** *Sterling Combustion inc. c. Roco Industries inc.*, J.E. 2005-1328, EYB 2005-92310 (C.A.), inf. J.E. 2005-90, REJB 2004-80671 (C.S.).
- 1006.** *Compagnie d'assurance St-Maurice c. General Motors du Canada Ltée*, J.E. 97-950 (C.S.); *Basque c. Alpha compagnie d'assurances inc.*, 2009 QCCA 739, J.E. 2009-849, [2009] R.D.I. 248 (C.A.).
- 1007.** *Axa Assurances inc. c. Immeubles Saratoga inc.*, 2006 QCCS 4311, J.E. 2006-1866, EYB 2006-108566 (appel accueilli pour d'autres motifs, 2007 QCCA 1807, J.E. 2008-156, [2008] R.D.I. 35, EYB 2007-127794 (C.A.)).
- 1008.** *Fréchette c. Quirion*, J.E. 2000-750, REJB 2000-17946 (C.S.).
- 1009.** Michel PARADIS, « Les articles 1729 et 1733 du **Code civil du Québec** : le vendeur professionnel et les vices cachés », dans Formation permanente du Barreau du Québec, *Développements récents en droit immobilier (2002)*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais inc., 2002, p. 159.
- 1010.** *Varin c. Laprade*, J.E. 98-598, REJB 1998-05724 (C.Q.); *Assurances générales Caisses Desjardins inc. c. John*, B.E. 2002BE-201 (C.Q.); *Baron c. Servant*, J.E. 2002-1890, REJB 2002-35014 (C.Q.).
- 1011.** *Rathé c. Gagnon Auto Suzuki*, [2001] R.L. 68 (C.Q.); *Baron c. Servant*, J.E. 2002-1890, REJB 2002-35014 (C.Q.); *Riccio c. Haouili*, B.E. 2005BE-1146 (C.Q.); *Lamy c. Vaillancourt*, SOQUIJ AZ-50188137 (C.Q.). Voir aussi : *Sultan c. Gitman*, 2009 QCCS 4627, J.E. 2009-1951 (C.S.); *Sainis c. Johnston*, B.E. 2004BE-557 (C.Q.).
- 1012.** *Girard c. Villeneuve*, [1957] B.R. 281; *Cloutier c. Boucher*, [1973] R.L. 311 (C.P.). *Contra* : *Sultan c. Gitman*, 2009 QCCS 4627, J.E. 2009-1951 (C.S.).
- 1013.** *9079-0346 Québec inc. (Excavation ML) c. Pro Seal inc.*, 2006 QCCS 5970, J.E. 2007-481 (C.S.).
- 1014.** *Girard c. Développement du lac Hamelin inc.*, 2008 QCCS 3440, B.E. 2009BE-460, [2008] R.L. 388 (C.S.); *Perron c. Doré*, SOQUIJ AZ-50176909 (C.Q.); [2003] Q.J. No. 6255 (Q.L.).
- 1015.** *Caisse populaire Desjardins de Sainte-Agathe des Monts c. Salon de billard l'Agathois inc.*, C.S. Terrebonne, n° 700-17-000632-009, le 4 janvier 2002.
- 1016.** *Lajoie c. Girard*, [1998] R.D.I. 35, REJB 1998-04815 (C.A.).
- 1017.** *Dumoulin c. Fortin*, [1993] R.D.I. 371 (C.Q.); *Milot c. Chénier*, J.E. 94-1050 (C.S.).
- 1018.** *Société de fiducie de la Banque de Hong Kong c. Dubord Construction Inc.*, [1998] R.J.Q. 863, J.E. 98-786 (C.S.).
- 1019.** *Bouchard c. Vaillancourt*, [1961] C.S. 171; *Joyal c. Vanasse*, [1967] R.L. 467; *Filion c. Bizier*, [1967] B.R. 106.
- 1020.** *Borelli c. BMW Canbec inc.*, 2011 QCCQ 5384.
- 1021.** *Lortie c. Bouchard*, [1952] R.C.S. 508; *Lambert c. Levis Auto*, [1957] R.C.S. 621; *General Motors Products of Canada Ltd. c. Kravitz*, [1979] 1 R.C.S. 790; *Brien c. Lemelin*, J.E. 89-634 (C.A.); *Fiat Motors of Canada c. Desnoyers*, [1980] C.A. 613; *Centre horticole Jean-Guy Charbonneau Ltée c. Frank Spingola & Fils Ltée (1970)*, [1991] R.L. 587 (C.A.); *Houle c. Paquette*, [1961] C.S. 197; *Gauthier c. Hébert & Légaré Inc.*, J.E. 78-599; *Dubé c. Lafontaine*, J.E. 79-273 (C.S.); *Villeneuve c. Renault Longueuil Ltée*, J.E. 79-541 (C.S.); *Langlois c. Lafleur*, [1981] C.S. 639; *Cobetto c. Spénard*, [1993] R.D.I. 354 (C.S.); exclusion de la garantie de qualité acceptée : *Devin c. Banque Royale du Canada*, [1990] R.D.I. 640 (C.Q.); *Pelletier c. Matte*, REJB 1999-11728 (C.Q.).

- 1022.** *Odendalh c. Semico*, [1977] C.S. 939.
- 1023.** *Garage Robert inc. c. 2426-9888 Québec inc.*, [2001] R.J.Q. 865, REJB 2001-23561 (C.A.); *Trois diamants Auto (1987) Itée c. M.G.B. Auto inc.*, [2001] R.J.Q. 860, REJB 2001-23563 (C.A.); *Fréchette c. Quirion*, J.E. 2000-750 (C.S.); *De Castris c. Banque Nationale du Canada*, [2000] R.D.I. 140, REJB 1999-15929 (C.Q.).
- 1024.** *General Motors Products of Canada Ltd. c. Kravitz*, [1979] 1 R.C.S. 790.
- 1025.** *9079-0346 Québec inc. (Excavation ML) c. Pro Seal inc.*, 2006 QCCS 5970, J.E. 2007-481 (C.S.); *Plamondon Camquip Itée c. Jourdain*, SOQUIJ AZ-50085591.
- 1026.** *American Home Insurance Co. c. Regent Kitchens Inc.*, J.E. 91-704, [1991] R.J.Q. 1161, [1991] R.R.A. 329 (rés.) (C.Q.).
- 1027.** *9079-0346 Québec inc. (Excavation ML) c. Pro Seal inc.*, 2006 QCCS 5970, J.E. 2007-481 (C.S.); *Plamondon Camquip Itée c. Jourdain*, SOQUIJ AZ-50085591.
- 1028.** *Sunrise Tradex Corporation c. Tri-Caddi International Inc.*, 2008 QCCS 1845, J.E. 2008-1137, EYB 2008-133167 (C.S.); *Gestion Miger, s.e.n.c. c. Matériaux Bomat inc.*, J.E. 2006-500, EYB 2005-98762 (C.S.).
- 1029.** *Hénault c. Lacelle*, 2009 QCCQ 2749, J.E. 2009-945, EYB 2009-156901 (C.Q.); *Béique c. Rodier*, 2009 QCCS 1648, J.E. 2009-1096, EYB 2009-157651 (C.S.).
- 1030.** *Auto Peliss Ltée c. Proulx Pontiac Buick inc.*, [2001] R.J.Q. 856 (C.A.); *Rendez-vous Suzuki automobiles inc. c. Credit Chrysler Canada Itée*, J.E. 97-530 (C.A.); *Garage Robert inc. c. 2426-9888 Québec Inc.*, [2001] R.J.Q. 865, REJB 2001-23561 (C.A.); *Trois diamants Autos (1987) Ltée c. M.G.B. Auto inc.*, [2001] R.J.Q. 860, REJB 2001-23563 (C.A.); *Mazda 2-20 c. Des Sources Dodge Chrysler Ltée*, J.E. 95-1483 (C.Q.).
- 1031.** J.E. 2001-887, [2001] R.J.Q. 865, REJB 2001-23561 (C.A.).
- 1032.** *Beaulieu c. Hamel*, J.E. 2006-301, EYB 2005-99313 (C.S.) (en appel).
- 1033.** *9025-5555 Québec Inc. c. Tabori Holdings inc.*, J.E. 2006 R.J.Q. 1690, [2006] R.D.I. 594 (rés), EYB 2006-107123 (C.S.).
- 1034.** *Lejeune c. Poitier*, J.E. 98-1331 (C.S.).
- 1035.** *Dunn c. Lanoix*, REJB 2002-32686 (C.A.), inf. REJB 1999-15929 (C.Q.).
- 1036.** *American Home Insurance c. Regent Kitchen Inc.*, [1991] R.J.Q. 1161 (C.Q.).
- 1037.** *Veranda Industries c. Beaver Lumber Co.*, [1992] R.J.Q. 1763 (C.A.), conf. [1991] R.R.A. 234 (C.S.).
- 1038.** Jeffrey EDWARDS, *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, Montréal, Wilson & Lafleur Itée, 1999, p. 286, n° 614.
- 1039.** *Richler Truck Centre Inc. c. Lapierre*, [1984] C.A. 130.
- 1040.** *Longpré c. St-Jacques Automobiles*, [1961] C.S. 265; *Rioux c. General Motors Products of Canada*, [1971] C.S. 828.
- 1041.** *Grunilger & Fils Ltée c. Construction Equipment Company Ltd.*, [1962] C.S. 444.
- 1042.** *Poulin c. M. & M. Caravanes*, [1978] C.S. 660.
- 1043.** *Odendalh c. Semico*, [1977] C.S. 939.
- 1044.** *De Castris c. Banque Nationale du Canada*, [2000] R.D.I. 140, REJB 1999-15929 (C.Q.). *Contra*: *Caisse populaire Desjardins Sainte-Agathe des Monts c. Salon de billard l'Agathois inc.*, C.S. Terebonne, n° 700-17-000632-009, le 4 janvier 2002.
- 1045.** *Roussel c. Caisse Desjardins de Sainte-Foy*, J.E. 2004-2010, REJB 2004-71694 (C.A.).
- 1046.** *Caisse populaire de St-Nicolas c. Rouette*, [1988] R.J.Q. 2667 (C.A.).
- 1047.** *Racine c. Perrault*, J.E. 2005-1434, EYB 2005-92390 (C.Q.).
- 1048.** *Société d'habitation et de développement de Montréal c. Bergeron*, [1996] R.J.Q. 2088 (C.A.).
- 1049.** *Anctil c. Constant*, [1995] R.R.A. 580 (C.Q.).

- 1050.** *Bouchard c. Ford du Canada Ltée*, [1998] R.R.A. 653, J.E. 98-586 (C.Q.).
- 1051.** *McLean c. Sing Lorti*, [1994] R.D.I. 346 (C.Q.); *Bergeron c. Archambault*, J.E. 2000-2054, REJB 2000-20502 (C.S.) (en appel).
- 1052.** *Mignacca c. Benoît*, [1993] R.D.I. 283 (C.A.); *Costa c. Benoît*, [1988] R.J.Q. 2253 (C.S.); *Cloutier c. Mercier*, [1988] R.J.Q. 2160 (C.S.); *Seigneur c. Wanner*, [1989] R.J.Q. 189 (C.S.); *Larivière c. Verville*, [1995] R.D.I. 507 (C.S.).
- 1053.** *Bergeron c. Archambault*, J.E. 2000-2054, REJB 2000-20502 (C.S.) (en appel).
- 1054.** *Dupont c. Roy*, J.E. 96-492 (C.Q.); *Pelletier c. St-Laurent*, J.E. 96-542 (C.A.).
- 1055.** A. ASSELIN, « Informations récentes sur la responsabilité des produits », (1994) 62 *Assurances* 243.
- 1056.** *National Drying Machinery Co. c. Wabasso Ltd.*, [1981] R.C.S. 578, inf. [1979] C.A. 279; *O.B. Canada Inc. c. Lapointe*, [1987] R.J.Q. 101 (C.A.); *L. Martin et Fils Inc. c. Industries Pittsburg du Canada Ltée*, [1982] C.S. 629; *J. E. Livernois Ltée c. Plamondon*, J.E. 85-619 (C.A.), conf. [1982] C.S. 594; *Royal Industries Inc. c. Jones*, [1979] C.A. 561; *Entreprises Cloutier & Gagnon Ltée c. Groupe des matériaux de construction Inc.*, [1991] R.R.A. 789 (C.S.); *Mulco Inc. c. Garantie, Cie d'assurance de l'Amérique du Nord*, [1990] R.R.A. 68 (C.A.).
- 1057.** *J. E. Livernois c. Plamondon*, J.E. 85-619 (C.A.).
- 1058.** *Compagnie d'assurances Wellington c. Canadian Adhesives Ltd.*, [1997] R.R.A. 635 (C.Q.).
- 1059.** *Mulco Inc. c. Garantie, Cie d'assurance de l'Amérique du Nord*, [1990] R.R.A. 68 (C.A.); *Corriveau c. Unicoop*, [1994] R.R.A. 915 (C.S.); *Therrien c. Laprise*, [2001] R.J.Q. 202, REJB 2000-21582 (C.S.).
- 1060.** *Létourneau c. Imperial Tobacco Ltée*, [1998] R.J.Q. 1660, REJB 1998-07025 (C.Q.).
- 1061.** Normand GUILBAULT, « L'obligation de renseignement dans les contrats de vente internationale de marchandises », (1997) 38 C. *de D.* 315.
- 1062.** *Carré c. Constructeurs I. & S. Inc.*, B.E. 2001BE-745 (C.S.).
- 1063.** *Oppenheim c. Forestiers R.P.G.M.*, J.E. 2002-1197, REJB 2002-32167 (C.A.), conf. J.E. 2000-2202, REJB 2000-21365 (C.S.).
- 1064.** *Bérubé c. Moto Des Ruisseaux inc.*, [2001] R.R.A. 257, REJB 2000-22304 (C.S.).
- 1065.** Nathalie VÉZINA, « L'exonération fondée sur l'état des connaissances scientifiques et techniques, dite du risque de développement : regard sur un élément perturbateur dans le droit québécois de la responsabilité du fait des produits », dans Pierre-Claude LAFOND (dir.), *Mélanges Claude Masse*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais inc., 2003, p. 459-461; *Carré c. Constructeurs I & S inc.*, B.E. 2001BE-745 (C.S.).
- 1066.** *Compagnie d'assurances Mississiquoi c. Rousseau*, REJB 2000-20562 (C.A.), inf. [1996] R.R.A. 738 (C.S.).
- 1067.** *Therrien c. Laprise*, [2001] R.J.Q. 202, REJB 2000-21582 (C.S.).



La diffusion de la collection électronique de [Wilson et Lafleur](#) est rendue possible grâce à une licence accordée au CAIJ par [Wilson et Lafleur](#).

Les hyperliens de jurisprudence et de législation présents dans ce texte sont insérés de façon automatique à l'aide d'un logiciel de détection de citations.