



INSPECTION PRÉACHAT : LES ACHETEURS PEUVENT-ILS SE CONTENTER D'UNE INSPECTION VISUELLE DE BASE EFFECTUÉE PAR UN EXPERT AVANT D'ACHETER UNE MAISON QUI POURRAIT ÊTRE ATTEINTE D'UN VICE?

Par : *Nora Papazian*, avocate

Généralement, tout acheteur, avant d'acheter une maison, procède à des vérifications. Plusieurs ont recours aux services d'un expert qui inspecte la maison de manière plus ou moins approfondie. Dans certains cas, l'inspecteur ne fait qu'une inspection visuelle sans déplacer quoi que ce soit. Qu'arrive-t-il alors lorsque des acheteurs, se basant sur le rapport d'un expert qui a fait une inspection visuelle de base, achètent l'immeuble et par la suite, découvrent un vice? Les acheteurs ont-ils agi de façon prudente et diligente lors de l'achat de leur maison?

Dans une décision de la Cour d'appel, *St-Louis c. Morin*¹, la Cour se prononce sur cette question.

Dans cette affaire, les appelants ont visité la maison du vendeur dans la perspective de l'acheter. Suite à cette visite, une inspection de la résidence a été réalisée par un expert technologue.

Après avoir inspecté l'immeuble, le technologue a mentionné dans son rapport qu'il n'avait pas été possible de vérifier l'entretoit des parties de plafond en pente et au niveau des murs nains, car il n'y avait aucun accès.

Malgré cette inspection de base, les acheteurs ont signé l'acte de vente.

Avec l'arrivée des grands froids, les acheteurs se rendent compte que la maison est difficile à chauffer, et ce, après plusieurs tentatives de leur part. Ils ont aussi constaté une accumulation de glace et de buée sur les vitres. Les acheteurs, en cherchant la cause du problème, découvrent une fissure au bas d'un mur d'une chambre, et après avoir

appuyé dessus, ils trouvent le contour d'une trappe qui donne accès à la partie arrière de l'entretoit.

Après avoir constaté des traces d'humidité excessive une fois la trappe ouverte, une seconde inspection de l'immeuble révéla que la maison était contaminée par des moisissures.

En première instance, la Cour supérieure rejeta l'action des acheteurs contre le vendeur, car elle a jugé que le vice, malgré le fait qu'il soit un vice grave, était apparent.

Toutefois, la Cour d'appel vient renverser cette décision et conclut aux points suivants :

L'accès à l'entretoit était possible par des trappes qui n'étaient aucunement visibles. L'une d'elles était située derrière un panneau de gypse vissé, plâtré et peint, et l'autre était dissimulée par une natte de laine isolante recouverte de papier peint. Les juges de la Cour d'appel arrivèrent à la conclusion que, comme aucun accès n'a été indiqué à l'inspecteur lors des visites préachat, ce dernier s'étant même enquis auprès de l'agent immobilier de l'existence d'un accès à l'entretoit, il n'avait aucune obligation de deviner et de déplacer la natte de laine ou de détruire le panneau de gypse vissé, car aucun indice n'indiquait l'endroit des accès à l'entretoit.

Sur ce, les acheteurs, même s'ils se sont basés sur une inspection visuelle de base de l'expert lors du préachat ont quand même eu une conduite prudente et diligente. En effet, ils ont eu recours aux services d'un expert, et ce, même s'ils n'avaient aucune obligation de le faire. Dans le même ordre d'idées, le tribunal affirme que le seul moment où des acheteurs doivent faire une inspection approfondie, et même recourir aux services d'un expert, est lorsque l'immeuble présente un indice permettant de soupçonner l'existence d'un vice potentiel.

Le tribunal conclut alors qu'il n'y avait aucune raison de soupçonner la présence d'un vice majeur dans l'entretoit, et ce, en raison d'un toit récemment rénové et à l'apparence extérieure saine. Le tribunal ordonna la résolution de la vente et le remboursement de son prix de 90 000\$, en plus de condamner le vendeur à des dommages et intérêts de 10 000\$.

Dans un autre ordre d'idées, il ne faut pas perdre de vue qu'il s'agit d'évaluer le comportement des acheteurs et non celui de l'expert qui procède à l'inspection de l'immeuble, comme l'indique si bien l'honorable juge Crête dans une autre décision² :

« Au lieu de s'en prendre au manque de prudence et de diligence de l'acheteur, on fait dévier le débat pour s'en prendre au manque de compétence de l'expert de l'acheteur qui aurait dû pousser plus loin ses recherches.

[...]

Avec égard, le test de l'article 1726 C.c.Q. est celui de l'acheteur prudent et diligent et non pas celui de l'expert tatillon sur qui reposerait une sorte d'obligation de résultat.»

¹ 200-09-005239-055, Cour d'appel (Québec), 2006-12-13; les juges Thibault, Rochette et Vézina

² *Savoie c. Lirette*, 755-17-000210-016, Cour supérieure, 2003-12-15

LE DROIT AU REMBOURSEMENT DES CRÉDITS D'IMPÔT PEUT FAIRE L'OBJET D'UNE HYPOTHÈQUE

Par : *Jean-François Mallette*, avocat

La Cour supérieure du Québec¹ a récemment conclu que le droit au remboursement de crédits d'impôt d'un débiteur peut faire l'objet d'une hypothèque mobilière portant sur l'universalité des comptes recevables. En cas de faillite du débiteur, la créance est donc garantie au sens de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* et lesdits crédits d'impôt exclus du gage commun de la masse des créanciers.

En l'espèce, le créancier hypothécaire en appelait de la décision du syndic de ne pas lui reconnaître le droit d'être remboursé à même les crédits d'impôt de Recherche et Développement accordés à la débitrice faillite. Le tribunal conclut que l'hypothèque mobilière grevant l'universalité des « *comptes recevables du constituant* » (ci-après : « l'hypothèque ») comprenait, selon les termes de l'obligation principale, « *tout crédit d'impôt* ». Dans les circonstances, lesdits crédits d'impôt doivent donc en principe être exclus du gage commun des créanciers dans la faillite. Le tribunal poursuit son analyse en précisant que dans un tel contexte, les exceptions au principe de l'incessibilité des créances de la Couronne ne couvrent pas les remboursements des crédits d'impôt exigibles en vertu de la Loi fédérale de l'impôt sur le revenu et de la Loi provinciale sur l'impôt.

Toutefois, pour être opposable soit à Revenu Canada ou Revenu Québec, l'hypothèque doit notamment être :

- publiée par une inscription au R.D.P.R.M. **avant** la date de la faillite; et
- un extrait pertinent dudit acte d'hypothèque doit être remis à Revenu Canada et/ou Revenu Québec, et, dans ce dernier cas, **même après** la date de la faillite.

Dans les circonstances, si vous deviez bénéficier d'une hypothèque mobilière portant sur l'universalité des comptes recevables d'un débiteur, veuillez vous assurer d'une part, que celle-ci inclut d'éventuels crédits d'impôt et d'autre part, de la publication adéquate de celle-ci. N'hésitez pas à communiquer avec nous afin de vérifier la validité de vos hypothèques et de leur opposabilité aux tiers.

¹ *Satcom Télécom Sans fil inc. (Syndic)*, J.E. 2007-1410 (C.S.)

DES NOUVELLES DE NOUS

- Le 29 septembre prochain en la Ville de Québec, M^e **Stéphane Sansfaçon** participera de nouveau à titre de conférencier au congrès annuel de la Fédération Québécoise des Municipalités, qui regroupe plus de 2000 élus. M^e Sansfaçon donnera une conférence aux élus municipaux de langue anglaise, en deux volets, le premier portant sur les Règlements de protection des lacs et des cours d'eau et le second traitant des récents développements législatifs et jurisprudentiels.



**Prévost
Fortin
D'Aoust**
S.E.N.C.R.L.

Avocats

Agents de marques de commerce
et de brevets

LA COLONNE JURIDIQUE

DÉPÔT LÉGAL
BIBLIOTHÈQUE NATIONALE
DU QUÉBEC

LE CONTENU DE LA PRÉSENTE
N'EST PAS UN AVIS JURIDIQUE DU
CABINET OU DES AUTEURS QUI
N'EXPRIMENT QUE DES COMMENTAIRES.

Saint-Jérôme

55, rue Castonguay
bureau 400, J7Y 2H9
(450) 436-8244
Télé : (450) 436-9735
Montréal : (450) 476-9591

Blainville

370, boul. de la Seigneurie Ouest
bureau 100, J7C 5A1
(450) 979-9696
Télé : (450) 979-4039

Montréal

1240, avenue Beaumont
bureau 100, H3P 3E5
(514) 735-0099
Télé : (514) 735-7334

Sainte-Agathe

124, rue St-Vincent
J8C 2B1
(819) 321-1616
Télé : (819) 321-1313

Affiliation en Ontario

Szemenyei Kirwin
Mackenzie, law firm
Toronto et London