

## **Quelques considérations essentielles avant d'acheter un immeuble**

Un magistrat écrivait il y a quelques années dans une cause concernant des vices cachés qu'il était toujours étonné de constater avec quel empressement certaines personnes concluaient l'achat de la maison alors qu'il s'agit pourtant là de l'une des transactions les plus importantes de leur vie, sinon la plus importante. Il poursuivait en soulignant que cela est d'autant plus surprenant que l'on prend le temps de bien magasiner une automobile (qui coûte souvent une infime fraction du prix d'une maison) alors que l'on s'en départira quelques années plus tard et que l'on sait fort bien qu'elle perdra de la valeur au fil des ans quoi que l'on fasse... Cette réflexion nous apparaît très juste.

Pour l'acheteur, l'acquisition d'une résidence est souvent une question d'émotions, d'apparence et d'ambiance. Les spécialistes du « home staging » l'ont bien compris et rivalisent d'astuces pour mettre en valeur les propriétés immobilières de leurs clients. Nous reconnaissons tous l'importance de la première impression, cependant, pour éviter de mauvaises surprises, il faut voir au-delà de la décoration. Avant d'acheter, certaines règles de prudence s'imposent.

### Vos obligations en tant qu'acheteur

L'acheteur a une obligation de prudence et de diligence et doit procéder à un examen attentif de l'immeuble avant de l'acheter. Pour ce faire, le recours à un expert n'est pas essentiel, même si une telle démarche est hautement préférable. Aussi, les tribunaux n'exigent pas de l'acheteur (ni de son inspecteur préachat, le cas échéant) qu'il prenne des mesures invasives pour détecter les vices cachés (par exemple, faire des trous dans les murs), mais l'acheteur devra être proactif dans ses démarches et se renseigner raisonnablement avant d'acheter. L'acheteur négligent qui n'a pas vu les vices apparents de la résidence devra en assumer les conséquences puisque le vendeur ne pourra pas en être tenu responsable (sauf circonstances particulières). Les obligations de l'acheteur à cet égard seront aussi modulées selon les circonstances. Par exemple, l'acquisition d'une résidence centenaire invite au préalable à certaines vérifications qui ne seront pas nécessairement requises lors de l'achat d'une résidence dont la construction date d'à peine quelques années.

Plusieurs renseignements sont transmis par l'agent d'immeuble dans la fiche descriptive qu'il remet à l'acheteur. Celle-ci mentionne, entre autres, l'âge de la résidence, les matériaux utilisés ainsi que les principales particularités de la résidence.

À moins d'indice à l'effet contraire, l'acheteur peut en principe se fier aux informations communiquées par l'agent d'immeuble puisque ce dernier doit prendre des mesures raisonnables pour s'assurer que les informations qui lui sont transmises par le vendeur et qu'il transmet aux acheteurs potentiels sont exactes. Par contre, en tant qu'acheteur, vos démarches en vue de vous renseigner sur l'état de la résidence convoitée doivent aller plus loin que la simple lecture de la fiche descriptive de l'immeuble, comme nous le verrons plus loin.

#### Avant de présenter une offre d'achat

Si vous désirez présenter une offre d'achat, votre agent d'immeuble vous recommandera probablement d'inscrire une clause stipulant que celle-ci est conditionnelle à une inspection préachat. Une telle clause a souvent pour effet de sécuriser les acheteurs et de les inciter à croire, à tort, qu'ils ne se commettent pas réellement en faisant une offre d'achat. Pourtant, si l'offre d'achat est acceptée par le vendeur à l'intérieur du délai d'acceptation qui y est stipulé, cette offre d'achat équivaut à vente et lie donc les parties. Ainsi, si les conditions prévues dans l'offre d'achat et les annexes ont été réalisées et que l'acheteur refuse de se porter acquéreur de l'immeuble, le vendeur pourra intenter une action en passation de titre afin d'obliger l'acheteur à acheter sa maison aux conditions prévues dans l'offre d'achat. De son côté, l'agent d'immeuble pourra réclamer sa commission auprès de l'acheteur fautif. Une telle offre n'est donc pas un document à prendre à la légère.

Ne signez pas une offre d'achat à la hâte. Prenez le temps de bien examiner la résidence. Aussi, n'hésitez pas à questionner le vendeur (notamment, sur l'état actuel et passé de la résidence, sur les travaux de rénovation effectués (le cas échéant), sur la durée de son occupation et sur l'usage fait au cours de l'occupation, etc.). Les réponses données par le vendeur sont une source importante d'informations pour la prise de décision de l'acheteur potentiel. En effet, le vendeur doit agir avec honnêteté et transparence et ne peut induire un acheteur potentiel en erreur dans le but de favoriser une vente. Même plus : les tribunaux ont reconnu à maintes reprises l'obligation de renseignement du vendeur qui ne peut se réfugier dans le mutisme et faire des restrictions mentales sur des faits ou des éléments susceptibles d'affecter la qualité ou l'usage de la résidence pour l'acheteur. Par ailleurs, cette obligation du vendeur ne saurait excuser la négligence de l'acheteur qui n'a pas pris les précautions nécessaires avant d'acheter. Un acheteur ayant mis ses « lunettes roses » pour ne pas voir ce qui était pourtant apparent n'aura aucun recours devant les tribunaux.

Si la résidence vous plaît sérieusement, prenez le temps d'y retourner au moins une seconde fois, préférablement de jour, pour vous assurer que celle-ci vous convient vraiment et que des vices apparents ne vous ont pas échappés lors de la première visite. Car, si les vices sont apparents, il vous appartient de les voir. Le vendeur n'a pas l'obligation de vous les dévoiler ou d'attirer votre attention sur ceux-ci, mais il ne doit pas non plus vous induire en erreur à leur sujet. Ainsi, si vous constatez quelque chose qui vous fait sourciller, tentez d'en apprendre davantage sur les origines et les circonstances de ce « défaut ». Il peut s'agir d'un simple défaut esthétique sans conséquence ou, à l'opposé, de quelque chose de plus significatif qui mérite des vérifications supplémentaires. Des indices peuvent parfois laisser soupçonner la présence de vices cachés plus importants que ce qui n'y paraît à première vue. Vous devez donc demeurer vigilant :

#### L'offre d'achat conditionnelle à l'inspection préachat

Si vous désirez présenter une offre d'achat, assurez-vous que celle-ci soit conditionnelle à l'obtention d'une inspection préachat satisfaisante. Cette inspection a habituellement lieu dans les jours suivants. Si certains éléments ne peuvent être vérifiés à cette période (par exemple, l'inspection du toit pose souvent des difficultés durant la saison froide), il peut être opportun de prévoir dans l'offre d'achat la possibilité de procéder à une inspection complémentaire sur certains aspects.

Ainsi, si suite à l'inspection préachat, il s'avère que la résidence fait l'objet de nombreux vices (même apparents), vous ne serez pas lié par votre offre d'achat conditionnelle. L'inspection préachat ne doit cependant pas servir de prétexte pour ne pas acheter si vous avez simplement changé d'idée ou si c'est votre situation personnelle qui a changé... À titre d'exemple, vous ne serez pas libéré de votre offre d'achat dûment acceptée par le vendeur du fait que vous n'avez finalement pas obtenu l'emploi convoité à 200 km de votre résidence actuelle et que vous n'avez donc plus besoin de déménager ou encore parce que la fin de votre relation de couple modifie substantiellement vos projets d'avenir et votre budget. Si les causes empêchant la transaction de se réaliser ne sont pas imputables au vendeur (ou à sa résidence), ce dernier sera en droit d'exiger la réalisation de la transaction immobilière ou plus souvent, une compensation financière pour les dommages résultant du bri de vos engagements.

### Le choix de l'inspecteur préachat et le contrat conclu avec ce dernier

Les titres tels « inspecteur préachat » ou « inspecteur en bâtiments » n'étant pas des titres réservés au sens du *Code des professions*, la formation de l'inspecteur peut varier beaucoup d'une personne à une autre. L'exercice de ce métier est ouvert à des personnes de divers milieux dont l'expérience et les connaissances peuvent différer selon leur provenance et n'est donc pas l'apanage des ingénieurs et des architectes. Ainsi, il est fortement recommandé de s'informer sur les qualifications de l'inspecteur avant de faire son choix. Vous serez aussi bien avisé de vous assurer que l'inspecteur choisi bénéficie d'une couverture d'assurance adéquate.

L'inspecteur préachat n'est pas un expert et le mandat qui lui est confié n'est pas de présenter une expertise, mais d'effectuer une inspection préachat de la résidence. Son rôle se limite à procéder à un examen attentif (qui n'a pas à être approfondi selon les enseignements de la Cour), afin de déceler les vices apparents, les éléments non fonctionnels et les défauts de la résidence. Soulignons qu'on ne saurait exiger de l'inspecteur préachat qu'il découvre toutes et chacune des non-conformités aux normes et codes applicables (Code du bâtiment, code de plomberie, etc.), puisque cet exercice pourrait s'avérer fastidieux et ces normes relèvent de diverses spécialités. Pour remplir adéquatement son obligation de moyen, l'inspecteur préachat doit agir avec une prudence et une diligence raisonnables, en respectant les usages et les règles de l'art.

L'inspection préachat ne doit pas être perçue de l'acheteur comme « une assurance contre les vices cachés ». D'ailleurs, l'inspecteur préachat n'a aucune obligation de découvrir les vices cachés (ces derniers sont même spécifiquement exclus dans les contrats d'inspection). Dans certains cas, des indices apparents pourront raisonnablement laisser croire à la présence d'un vice caché. Si tel est le cas, l'inspecteur ayant décelé ces vices devra en aviser son client et recommander une expertise plus poussée.

Soulignons qu'à l'instar de tout autre contrat, le contrat d'inspection préachat doit être lu soigneusement. Trop souvent, l'acheteur anxieux de se faire rassurer sur l'état de la résidence choisie néglige de lire son contrat d'inspection préachat avant de le signer, car il ne s'intéresse qu'au résultat de l'inspection. Même si un tel empressement est compréhensible, il vaut toujours mieux de prendre quelques minutes pour s'assurer du contenu du contrat soumis. Cela pourrait vous éviter d'apprendre plus tard que vous avez consenti à limiter considérablement la responsabilité de votre inspecteur préachat en cas de faute ou négligence de sa part.

Dans certains cas, les tribunaux ont annulé des clauses d'un contrat d'inspection préachat parce qu'elles étaient abusives ou contenant des obligations disproportionnées pour le client. Néanmoins, l'annulation d'un contrat (en partie ou en totalité) n'est jamais automatique et constitue même l'exception.

#### Après l'inspection préachat

Cela peut sembler surprenant, mais de nombreux acheteurs négligent de lire le rapport remis par leur inspecteur et s'en remettent entièrement aux commentaires verbaux de ce dernier. Il s'agit d'une erreur courante qui peut s'avérer coûteuse, car le vendeur n'est pas tenu de garantir le vice, même caché, connu de l'acheteur. Si l'inspecteur préachat a décelé le vice en question et l'a mentionné dans son rapport, vous serez présumé avoir acheté en toute connaissance de cause et n'aurez alors recours contre le vendeur. De même, l'acheteur ayant eu le coup de foudre pour une résidence négligera parfois d'analyser plus en détail la gravité d'un vice. S'agit-il d'une fissure sans conséquence ou, au contraire, des premiers signes d'un déplacement des fondations? Mieux vaut le savoir maintenant!

Lorsque les vices décelés ne sont pas majeurs, l'acheteur peut s'entendre avec le vendeur afin que ce dernier effectue les travaux correctifs requis à ses frais avant la prise de possession. Dans un tel cas, cette entente devra être consignée par écrit dans un avenant à l'offre d'achat. Une diminution de prix peut aussi être une solution adéquate pour les parties.

Enfin, l'acheteur aurait avantage à suivre les recommandations formulées par l'inspecteur préachat et faire effectuer rapidement les travaux correctifs requis, le cas échéant. Si ce dernier néglige de le faire, il court le risque que la situation ne s'aggrave, causant ainsi des dommages plus importants à la résidence. Dans un tel cas, à moins de circonstances particulières, la responsabilité du vendeur risque de ne pas être retenue.

Pour en savoir davantage, n'hésitez pas à nous contacter.

*Me Anne-Marie Jutras, avocate*

*Téléphone : (514) 745-5995*