

## **La responsabilité de l'autoconstructeur dans le cadre d'une transaction immobilière**

La vigueur du marché immobilier incite plusieurs particuliers à se tourner vers l'auto-construction pour la construction de leur résidence. Cette avenue peut paraître attrayante, mais les aléas – fréquents sur un chantier de construction- sont à considérer, sans compter que l'autoconstructeur doit souvent composer avec des difficultés de financement. Aussi, pour rendre l'opération plus intéressante sur le plan financier, l'autoconstructeur participe habituellement à l'exécution des travaux, même s'il ne détient pas de compétence particulière dans ce domaine. Fréquemment, la résidence est vendue un an ou deux plus tard afin de réaliser un profit appréciable.

Le fait d'agir en tant qu'autoconstructeur entraîne des conséquences sur le plan légal et il vaut mieux les connaître avant de se lancer dans une telle aventure. Nous nous attarderons sur l'impact légal d'une telle décision lors de la vente de la résidence.

### La garantie légale du vendeur

Le vendeur est tenu de vendre sa résidence avec la garantie légale, à moins que celle-ci ne soit spécifiquement exclue dans l'acte de vente (ce qui est relativement rare dans le cas de transactions immobilières résidentielles). Cette obligation du vendeur, prévue à l'article 1716 du Code civil du Québec, se compose de la garantie du droit de propriété et de la garantie de qualité.

#### a) La garantie du droit de propriété

La garantie du droit de propriété ne cause habituellement pas de problème et peut être résumée sommairement comme suit : le vendeur garantit à l'acheteur qu'il est le véritable propriétaire de la résidence, que celle-ci est libre de tous droits (notamment, libre d'hypothèque), que la résidence ne fait pas l'objet d'un empiètement et qu'elle respecte les limitations de droit public. (Voir les articles 1723 à 1725 du Code civil du Québec pour plus de détails.)

#### b) La garantie du droit de qualité

En ce qui concerne la garantie de qualité du vendeur, l'article 1726 du Code civil du Québec prévoit ce qui suit :

*« Le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés qui le rendent impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix, s'il les avait connus.*

*Il n'est, cependant, pas tenu de garantir le vice caché connu de l'acheteur ni le vice apparent; est apparent le vice qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert. »*

Invoquant la garantie de qualité du vendeur, l'acheteur pourra obtenir de ce dernier une réduction du prix de vente s'il est en mesure de démontrer les éléments suivants :

- 1) le vice est caché
- 2) le vice est antérieur à la vente
- 3) le vice lui était inconnu au moment de l'achat
- 4) le vice est grave : s'il l'avait connu, il n'aurait pas acheté ou n'aurait pas payé si haut prix pour la résidence.

Pour établir la diminution du prix de vente à laquelle l'acheteur a droit, le tribunal considérera principalement le coût des travaux correctifs requis, le caractère raisonnable de ces travaux et l'âge de la résidence. D'autres facteurs peuvent aussi entrer en ligne de compte, selon les circonstances. La diminution du prix de vente accordée par le tribunal prend la forme d'une condamnation du vendeur à verser à l'acheteur une somme d'argent. Si le vice est suffisamment grave, l'acheteur peut opter pour l'annulation de la vente.

Le vendeur peut aussi être condamné à verser des dommages-intérêts, s'il connaissait le vice caché et ne l'a pas dénoncé à l'acheteur, tel que le prévoit l'article 1728 du Code civil du Québec :

*« Si le vendeur connaissait le vice caché ou ne pouvait l'ignorer, il est tenu, outre la restitution du prix, de tous les dommages-intérêts soufferts par l'acheteur. »*

## Avocate

Cette connaissance du vice doit, en principe, être mise en preuve par l'acheteur. Or, dans le cas d'un autoconstructeur, à l'instar d'un entrepreneur en construction, cette connaissance est présumée. L'acheteur n'a donc pas à en faire la preuve. Cette présomption est lourde de conséquences pour le vendeur qui, en plus de subir une diminution du prix de vente, devra verser des dommages-intérêts à l'acheteur. Les dommages les plus couramment réclamés dans un tel contexte sont ceux pour troubles, ennuis et inconvénients, perte de valeur de la résidence, perte de jouissance de la résidence (par exemple, si une partie de la résidence n'a pu être utilisée pendant un certain temps en raison du vice caché) ainsi que les dommages moraux (notamment, en raison du stress et de l'anxiété vécus par l'acheteur). Par ailleurs, si les vices cachés ont entraîné des troubles de santé chez l'acheteur (cela arrive notamment dans le cas de moisissures), une compensation monétaire pourra aussi être réclamée à ce titre. Les dommages-intérêts réclamés varieront évidemment selon les circonstances propres à chaque cas. Parfois, ceux-ci s'élèvent à des dizaines de milliers de dollars. Évidemment, l'acheteur doit faire la preuve de ses dommages pour que le tribunal y fasse droit. Toutefois, il est plutôt rare que le tribunal n'accorde aucun dommage à l'acheteur dans les cas où le vendeur connaissait les vices cachés ou *ne pouvait les ignorer*.

Or, la jurisprudence majoritaire est à l'effet qu'un particulier agissant à titre d'autoconstructeur ne peut ignorer les vices affectant la résidence. Dans un tel contexte, le fait de plaider son ignorance des normes applicables et des règles de l'art ne lui sera d'aucun secours. D'autre part, si l'autoconstructeur a confié des travaux spécialisés à un sous-traitant et que ces travaux sont à l'origine du vice, il demeurera responsable à l'égard de l'acheteur, mais pourra vraisemblablement entreprendre un recours en garantie contre l'entrepreneur spécialisé.

Par ailleurs, l'autoconstructeur n'est pas, à moins de circonstances très particulières, assimilé à un vendeur professionnel au sens du Code civil du Québec. Il échappe ainsi à l'application de l'article 1729 du Code civil du Québec :

*« 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; cette présomption est repoussée si le défaut est dû à une mauvaise utilisation du bien par l'acheteur. »*

Le délai pour intenter une action en vice caché est de 3 ans de la découverte du vice (ou du moment où l'on a pu en soupçonner la gravité et l'étendue en cas d'apparition graduelle du vice). Par contre, l'acheteur qui s'aperçoit que sa résidence est affectée d'un vice caché doit agir rapidement pour dénoncer ce vice au vendeur. À ce sujet, l'article 1739 du Code civil stipule ce qui suit :

*« L'acheteur qui constate que le bien est atteint d'un vice doit, par écrit, le dénoncer au vendeur dans un délai raisonnable depuis sa découverte. Ce délai commence à courir, lorsque le vice apparaît graduellement, du jour où l'acheteur a pu en soupçonner la gravité et l'étendue. »*

*Le vendeur ne peut se prévaloir d'une dénonciation tardive de l'acheteur s'il connaissait ou ne pouvait ignorer le vice. »*

La jurisprudence a fixé ce délai raisonnable à 3 à 6 mois de sa découverte. Par cet avis, l'acheteur doit permettre au vendeur de constater le vice et d'effectuer les travaux correctifs requis. (Il y aura exceptionnellement dérogation à cette règle en cas d'urgence d'effectuer les travaux, mais dans ce cas, un préavis -même s'il est court- est préférable avant d'effectuer les travaux.) Le préavis dans les mois suivants la découverte du vice est une condition essentielle à l'exercice du recours de l'acheteur. Il y a cependant exception à ce principe lorsque le vendeur connaissait le vice ou ne pouvait l'ignorer. La prudence commande à l'acheteur d'envoyer un avis préalable dans un délai raisonnable dans tous les cas, mais s'il néglige de ce faire, ce défaut ne lui sera vraisemblablement pas fatal dans le cas d'un recours dirigé contre un vendeur entrepreneur ou autoconstructeur.

Il ressort de cette brève analyse que le particulier qui agit en tant qu'autoconstructeur assume de plus lourdes responsabilités auprès de l'acheteur de sa résidence en cas de vices cachés. L'autoconstructeur doit donc s'assurer que les travaux de construction répondent aux différentes normes applicables afin de limiter les risques de réclamation sur la base de la garantie de qualité de la résidence.

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

*Me Anne-Marie Jutras, avocate*

*Téléphone : (514) 745-5995*