



AVOCATS
LAWYERS

Le 12 novembre 2016

LES VICES CACHÉS EN COPROPRIÉTÉ

Par Me Raymond L'Abbé

LEGAULT JOLY THIFFAULT S.E.N.C.R.L. – LLP

La mission du syndicat (article 1039 *C.c.Q.*) :

- La conservation de l'immeuble;
- L'entretien et l'administration des parties communes;
- La sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété; et
- Toutes les opérations d'intérêt commun.



Introduction

DISTINCTIONS À FAIRE...

- Le vice caché;
- Le vice de conception;
- Le vice de construction;
- Le vice du sol.

LE VICE CACHÉ

- Garantie légale de l'article 1726 C.c.Q.:
 - « *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. »*
- Le promoteur est le « vendeur » du premier copropriétaire d'une nouvelle copropriété, qui lui est l'« acheteur ».

- Les 4 conditions pour qu'un vice soit qualifié de « vice caché » (voir *Lalancette c. Lagacé*, 2012 QCCQ 9441 (CanLII)):

1. Une gravité certaine

Le vice rend le bien acheté impropre à l'usage ou en diminue considérablement l'utilité au point où l'acheteur ne l'aurait pas acheté ou payé un prix aussi élevé.

2. Un caractère occulte (non apparent)

Un examen préachat par un expert est un bon moyen pour l'acheteur de s'assurer de ceci, puisque ce qu'un expert n'a pas découvert a de meilleures chances d'être considéré comme un vice caché.

3. Un vice inconnu de l'acheteur

S'il a été dénoncé par le vendeur au moment de l'achat ou de la visite des lieux, l'acheteur ne peut s'en plaindre.

4. Un vice antérieur à la vente du bien

Le vice était présent au moment de l'achat. Une expertise constitue généralement la meilleure preuve de cet état de fait.

- Il est important de distinguer le vice caché du phénomène de l'usure normale du bien acheté, de son vieillissement ou de sa vétusté.
- Si le déficit d'usage découle de la vétusté ou de l'usure normale, il n'y a pas vice caché (voir *Delorme c. Immeubles 1880 inc.*, 2013 QCCQ 9020 (CanLII), par. 57).
- Un vice de conception, de construction ou de sol peut être qualifié de vice caché.

LE VICE DE CONCEPTION

- Un vice de conception est un défaut d'ingénierie ou d'architecture. L'élément fautif va découler de la conception même.
(Voir André M. BENOIT et Marie TRUDEL, *Manuel de gestion d'un syndicat de copropriété divisé au Québec*, 2^e Éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2009).
- Exemples:
 - Une mauvaise pente de toiture qui permet que la glace s'accumule en hiver et qui provoque des infiltrations d'eau.
 - L'absence de joints d'expansion sur un tuyau d'eau chaude qui cause du bruit (*Chamberland c. Franco*, 2004 CanLII 2874 (QC CS)).

LE VICE DE CONSTRUCTION

- Un vice de construction découle du non-respect par l'entrepreneur constructeur des expertises et plans tels que conçus par l'architecte ou l'ingénieur.
- Exemples:
 - Gel d'un tuyau d'alimentation d'eau d'une fraction de copropriété dû aux infiltrations d'air froid extérieur découlant de l'isolation déficiente de la gaine mécanique (voir *Gauthier c. Condominiums du Saguenay Phase I*, 2001 CanLII 21221 (QC CQ));
 - Problème d'insonorisation du plafond séparant les étages (voir *Pruneau c. Assoc. provinciale des constructeurs d'habitations du Québec Inc.*, 2005 CanLII 8828 (QC CQ)).

LE VICE DU SOL

- Un vice du sol couvre ce qui peut affecter la solidité et la stabilité du sol et compromettre la solidité de l'immeuble. C'est une conséquence qui découle d'une mauvaise évaluation de la mécanique des sols, de la présence de contaminants, etc.
- Exemple:
 - Conséquence d'un élément fautif qui découle de l'omission d'avoir procédé à une décontamination du sol alors que cela était nécessaire.
- La responsabilité des exécutants, des concepteurs et des superviseurs peut être engagée.

1. La responsabilité du syndicat pour les vices de conception ou de construction

- L'article 1077 C.c.Q. prévoit la responsabilité du syndicat:
 - « *Le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de conception ou de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toute action récursoire.* »
- Recours limité aux dommages causés par un vice de conception ou de construction.
- Recours disponible pour les copropriétaires ou les tiers.

1. La responsabilité du syndicat pour les vices de conception ou de construction

QUI SONT LES TIERS DE L'ARTICLE 1077 C.C.Q.?

- Le locataire est qualifié de « tiers » au sens de l'article 1077 C.c.Q., mais seulement si le copropriétaire a notifié la location au syndicat comme le prévoit l'article 1065 C.c.Q. (voir *Bizmaxpro inc. c. Provost*, 2011 QCCQ 6690 (CanLII)):

« [45] Puisque le bail n'a jamais été notifié, le demandeur Provost ne peut prétendre être qualifié comme «un tiers» au sens de l'article 1077 du Code civil du Québec et, en conséquence, même s'il y a eu perte de jouissance et inconvénients subis par le demandeur Provost, sa réclamation à cet effet est dirigée contre la mauvaise personne, cette réclamation devant être dirigée plutôt contre son bailleur et non point contre le vendeur Bacon et Syndicat aux présentes. »

1. La responsabilité du syndicat pour les vices de conception ou de construction

- L'objectif de l'article 1077 C.c.Q. est de faciliter le recours de la victime.
- La seule présence du vice est suffisante, même en l'absence de toute faute de la part du syndicat (voir *Cayer c. Syndicat de la copropriété 6145, rue de la Griotte, Québec*, REJB 2001-26254 (C.S.)).
- Le recours de l'article 1077 C.c.Q. est distinct de celui de l'article 1726 C.c.Q. (voir *Summerside c. Turnberry, syndicat de copropriétaires (Le)*, 2003 CanLII 74835 (QC CS)). Ces recours ne sont pas de même nature et n'émanent pas de la même source (voir *Talladira c. Manoir Montpellier Ltée* (C.S., 1987-01-08), [1987] R.J.Q. 440)).

1. La responsabilité du syndicat pour les vices de conception ou de construction

CE QUE PEUT RÉCLAMER LE COPROPRIÉTAIRE OU LE TIERS...

- Le copropriétaire ou le tiers ne peut obtenir que les dommages directs de la part du syndicat.
- Exemples:
 - Les frais de remplacement de biens personnels, les frais de réparation d'éléments de l'immeuble qui appartiennent au copropriétaire, comme la peinture, le plancher, les tapis, etc.
- Impossibilité d'obtenir la diminution du prix de vente, car le syndicat de copropriété n'est pas partie à cette vente (voir *Delorme c. Immeubles 1880 inc.*, 2013 QCCQ 9020 (CanLII)).

1. La responsabilité du syndicat pour les vices de conception ou de construction

- L'article 1077 C.c.Q. n'a pas pour effet de limiter la responsabilité du vendeur quant aux vices cachés affectant l'immeuble vendu.
- *Gestion J. Vallée inc. c. Syndicat de la propriété Gestion du Village du Nord*, (C.Q., 1997-03-05), SOQUIJ AZ-97036221, B.E. 97BE-359):
 - « [L'article 1077 C.c.Q.] ne fait que créer un lien de droit entre la victime du vice de conception et le syndicat mais préserve le recours récursoire du syndicat contre la personne légalement responsable du vice de construction.
Ce recours s'exerce en vertu de l'article 1081 C.c.Q. »
- L'article 1077 C.c.Q. est impératif: il est impossible d'y déroger en prévoyant dans la déclaration de copropriété qu'il est interdit pour le copropriétaire de poursuivre le syndicat.

1. La responsabilité du syndicat pour les vices de conception ou de construction

- L'article 1078 C.c.Q. prévoit que le copropriétaire qui obtient un jugement contre le syndicat pourra exécuter son jugement contre chaque copropriétaire:

« Le jugement qui condamne le syndicat à payer une somme d'argent est exécutoire contre lui et contre chacune des personnes qui étaient copropriétaires au moment où la cause d'action a pris naissance, proportionnellement à la valeur relative de sa fraction.

Ce jugement ne peut être exécuté sur le fonds de prévoyance, sauf pour une dette née de la réparation de l'immeuble ou du remplacement des parties communes. »

2. La partie commune entachée d'un vice

DÉFINITION DES PARTIES COMMUNES

➤ Article 1043 C.c.Q.:

« Sont dites communes les parties des bâtiments et des terrains qui sont la propriété de tous les copropriétaires et qui servent à leur usage commun.

Cependant, certaines de ces parties peuvent ne servir qu'à l'usage de certains copropriétaires ou d'un seul. Les règles relatives aux parties communes s'appliquent à ces parties communes à usage restreint. »

- La partie commune est la propriété indivise de tous les copropriétaires.
- Seul le droit de jouissance est affecté par une attribution exclusive prévue à l'article 1043 al. 2 C.c.Q.

2. La partie commune entachée d'un vice

- Selon l'article 1044 C.c.Q., sont présumées des parties communes :
 - « *Le sol, les cours, balcons, parcs et jardins, les voies d'accès, les escaliers et ascenseurs, les passages et corridors, les locaux des services communs, de stationnement et d'entreposage, les caves, le gros œuvre des bâtiments, les équipements et les appareils communs, tels les systèmes centraux de chauffage et de climatisation et les canalisations, y compris celles qui traversent les parties privatives.* »
- Cependant, la présomption de l'article 1044 C.c.Q. peut être repoussée par des dispositions contraires dans la déclaration de copropriété (voir *Jourdain c. Latouche*, [1996] R.D.I. 626 (C.Q.)).

3. La partie privative entachée d'un vice

DÉFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

- L'article 1042 C.c.Q. prévoit la définition d'une partie privative:
 - « Sont dites privatives les parties des bâtiments et des terrains qui sont la propriété d'un copropriétaire déterminé et dont il a l'usage exclusif. »
- Une fraction de copropriété peut comprendre deux parties privatives: un appartement et l'aire de stationnement qui y est rattachée.

4. Le recours intenté par le syndicat de copropriété

- L'article 1081 C.c.Q. prévoit ce qui suit:

« Le syndicat peut intenter toute action fondée sur un vice caché, un vice de conception ou de construction de l'immeuble ou un vice du sol. Dans le cas où les vices concernent les parties privatives, le syndicat ne peut agir sans avoir obtenu l'autorisation des copropriétaires de ces parties.

Le défaut de diligence que peut opposer le défendeur à l'action fondée sur un vice caché s'apprécie, à l'égard du syndicat ou d'un copropriétaire, à compter du jour de l'élection d'un nouveau conseil d'administration, après la perte de contrôle du promoteur sur le syndicat. »

4. Le recours intenté par le syndicat de copropriété

- Les limites de l'article 1081 C.c.Q. peuvent être repoussées par la déclaration de copropriété.
- *Gamache c. Syndicat des copropriétaires 141 à 157 Terry Fox, 2006 QCCQ 14849*):

« L'article 1081 C.c.Q. ne limite pas les motifs d'action devant un tribunal aux seuls « vice caché, vice de conception ou de construction, vice du sol ». Les limites imposées par le Code civil du Québec peuvent être repoussées par le contenu de la déclaration de copropriété, qui prévoit que « le Syndicat doit représenter les copropriétaires dans tous les actes civils et dans toutes actions ou procédure en justice », sans restriction apparente. Le syndicat pouvait donc se porter demandeur reconventionnel et réclamer une indemnité pour les dommages subis par les copropriétaires dans l'exécution d'un contrat confié par le syndicat au demandeur ».

4. Le recours intenté par le syndicat de copropriété

- L'article 1081 *C.c.Q.* constitue une fiction juridique, en vertu de laquelle le syndicat agit pour autrui. En effet, le syndicat n'a aucun droit de propriété dans l'immeuble.
- Lorsque les vices touchent les parties communes, le syndicat n'a besoin d'aucune autorisation pour intenter son recours.
- L'article 1081 *C.c.Q.* a pour but d'éviter que tous les copropriétaires agissent individuellement en présence d'un vice caché affectant les parties communes.
- Par le fait même, il permet d'éviter les jugements contradictoires.

4. Le recours intenté par le syndicat de copropriété

- Lorsque les vices touchent les parties privatives: ils doivent avoir, par leur importance et leur étendue, un caractère collectif pour que le syndicat puisse agir.
- Ce sera le cas, par exemple, des désordres acoustiques qui affectent les parties communes et les parties privatives.
- Le syndicat peut exercer tous les recours personnels des copropriétaires en leur nom, y compris l'action en réduction de prix, en dommages-intérêts et en annulation (Christine GAGNON, *La copropriété divisée*, 2e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2007, no 414, p. 363).

5. L'autorisation des copropriétaires

- Le législateur n'a pas précisé de quelle façon l'autorisation des copropriétaires devait être donnée au syndicat.
- Par exemple, le fait que les copropriétaires soient tous codemandeurs avec le syndicat a convaincu le tribunal que l'autorisation avait bien été donnée au syndicat (voir *Syndicat des copropriétaires du 502 des Prairies c. Construction Cérémonie inc.*, 2010 QCCS 426).

6. Le recours intenté par le copropriétaire

- Un copropriétaire conserve son droit de poursuivre son vendeur pour vices cachés affectant une partie commune. La logique est que chaque copropriétaire est propriétaire indivis d'une quote-part des parties communes.
- *Lalonde c. 9232-6941 Québec Inc.*, 2014 QCCQ 87 (CanLII)
 - « [139] *L'article 1081 C.c.Q. utilise le mot « peut » et non le mot « doit » lorsqu'il permet au syndicat d'intenter contre le vendeur toute action fondée sur un vice caché relative à une partie commune sans l'autorisation des copropriétaires.*
 - [140] *Le mot « peut » rend le recours contre le syndicat facultatif et non obligatoire ou exclusif, par opposition au mot « doit », qui n'est pas celui utilisé par le législateur. »*

7. La procédure à suivre

LA DÉNONCIATION

- Le vice doit être dénoncé par écrit dans un délai raisonnable de sa découverte (article 1739 C.c.Q.):
 - « *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. »*
- Objectif: permettre à celui qui reçoit la dénonciation de constater les prétentions et offrir une solution de règlement.

7. La procédure à suivre

- La jurisprudence et la doctrine enseignent que le délai raisonnable pour dénoncer est, en règle générale, de maximum 6 mois suivant la découverte.
- Le retard dans la dénonciation ne fait obstacle à un recours pour vice caché que si le défendeur en a subi un dommage.

7. La procédure à suivre

LA MISE EN DEMEURE

- Une mise en demeure devra également être adressée.
- Normalement, la dénonciation de l'article 1739 *C.c.Q.* et la mise en demeure seront faites dans un même geste. Pour que cela soit le cas, la dénonciation doit:
 - Dénoncer le vice;
 - Énoncer l'obligation du vendeur de remédier au vice;
 - Préciser une limite de temps;
 - Prévoir les modalités d'exécution et les frais qui seront encourus.

8. La prescription de l'action

- Le recours doit être intenté dans les trois ans du jour où le droit d'action a pris naissance ou du jour où le préjudice se manifeste pour la première fois dans les cas où il se manifeste graduellement ou tardivement.
- L'article 2925 C.c.Q.:
« L'action qui tend à faire valoir un droit personnel ou un droit réel mobilier et dont le délai de prescription n'est pas autrement fixé se prescrit par trois ans. »
- L'article 2926 C.c.Q.:
« Lorsque le droit d'action résulte d'un préjudice moral, corporel ou matériel qui se manifeste graduellement ou tardivement, le délai court à compter du jour où il se manifeste pour la première fois. »

8. La prescription de l'action

- *Jacques c. Syndicat des copropriétaires, 2112, Place du Memphré Club, 2011 QCCQ 6638 (CanLII):*

« [20] Or, la demanderesse réclame 7 000\$ pour les inconvénients qu'elle subit des infiltrations d'eau répétées et sporadiques depuis 1996.

[21] L'on pourrait penser que la demande est prescrite depuis 1999 mais il n'en est pas ainsi. Les inconvénients que la demanderesse éprouve sont continus en ce qu'ils se perpétuent à cause d'infiltrations d'eau qui se renouvellent sporadiquement. Conséquemment, la prescription du recours commence à courir à chaque nouvelle infiltration d'eau.

[22] Le recours de la demanderesse a été intenté le 13 août 2009. Conséquemment, seuls les dommages subis après le 13 août 2006, sont susceptibles d'être compensés. »



QUESTIONS ?



LEGAULT JOLY THIFFAULT, s.e.n.c.r.l.

380, rue Saint-Antoine Ouest

Bureau 7100

Montréal (Québec)

H2Y 3X7

Tél. : 514-842-8867

Fax : (514) 842-6202

www.ljt.ca

Me Raymond L'Abbé

Raymond.Labbe@ljt.ca

LEGAULT **JOLY** THIFFAULT S.E.N.C.R.L. – LLP