

15 juin 2018

Quelle est l'étendue de l'obligation d'un inspecteur préachat?

Alors que pour certaines personnes l'inspection préachat s'avère essentielle lors de l'acquisition d'un immeuble, d'autres la qualifient de peu utile vu les limites généralement associées au mandat qu'elle comporte. Rappelons d'abord quelques notions de base à ce sujet afin d'en évaluer la portée, notamment à la lumière d'une récente décision judiciaire.

L'inspecteur pré-achat : un professionnel?

Malgré que le recours à un inspecteur ne soit pas obligatoire, un acheteur doit être prudent et diligent avant de se porter acquéreur d'un immeuble. Pour satisfaire à cette obligation, il doit s'informer et faire un examen visuel attentif de l'immeuble afin d'y repérer, notamment, tout indice de vice. En pareil cas, une investigation s'avère alors nécessaire. L'évaluation de l'immeuble par un inspecteur préachat permet donc à l'acheteur de faire la preuve qu'il a satisfait à ses obligations de prudence et de diligence.

Fait étonnant, la profession d'inspecteur n'est liée à aucune formation réglementée. L'inspecteur n'est donc pas, en soi, une personne régie par le *Code des professions*. Cela signifie que toute per-

sonne peut se prétendre qualifiée en la matière, quelles que soient sa formation et son expérience. C'est pour cette raison, entre autres, qu'il est fréquemment recommandé aux acheteurs de mandater leur inspecteur en fonction du fait qu'il soit d'une part, détenteur d'une assurance responsabilité pour erreur et omission et, d'autre part, membre en règle d'un ordre professionnel pertinent.

Au Québec, des architectes, des technologues professionnels et des ingénieurs en bâtiment offrent ce service. Il ne s'agit toutefois pas d'un acte réservé à ces professions puisque toute personne ayant des connaissances en construction peut se donner le titre d'inspecteur en bâtiment et effectuer des inspections préachat pour les consommateurs sans en être membre.



Marika Douville
514 393-7421
mdouville@rsslex.com

Associée au sein de notre groupe de droit des assurances, M^e Douville consacre principalement sa pratique à la responsabilité professionnelle.

Nos infolettres visent à attirer votre attention sur des sujets juridiques d'actualité qui, nous le croyons, peuvent intéresser le public. En aucun cas, elles ne doivent être considérées comme des opinions juridiques. Leur seul objectif est d'attirer l'attention des lecteurs sur des questions d'intérêt et/ou de nouveaux développements en matière de droit. © RSS 2018. Il est interdit de reproduire, de mémoriser sur un système d'extraction de données ou de transmettre, sous quelque forme ou par quelque moyen que ce soit, électronique ou mécanique, photocopie, enregistrement ou autre, tout ou partie de la présente publication, à moins que la source soit clairement identifiée par écrit sur la publication elle-même.

Pour tenter de pallier ce flou juridique, deux organisations québécoises, à savoir l'Association des inspecteurs en bâtiments du Québec et la Corporation des inspecteurs en bâtiment de la province de Québec, ont adopté des règles de pratique. Ces normes, qui peuvent servir de guide au Tribunal, énoncent que l'inspection préachat est essentiellement une inspection des composantes visibles et facilement accessibles des différents systèmes de l'immeuble, qui a pour but de repérer les défauts apparents majeurs pouvant affecter l'immeuble ou en diminuer l'usage ou la valeur.

Dans cette optique, la responsabilité pour vices cachés n'incombe pas à l'inspecteur mais bien au vendeur en vertu de la garantie légale prévue au *Code civil du Québec* et liée à la transaction de vente. Il n'y a ainsi aucun lien de droit entre l'inspecteur préachat chargé de repérer les vices apparents et le vendeur garant des vices cachés.

Un partage de responsabilité *in solidum* demeure toutefois possible advenant le cas où l'inspecteur préachat n'a pu repérer un vice caché alors que des indices étaient visibles. La jurisprudence regorge de décisions traitant de la responsabilité de l'inspecteur préachat dont celle maintenant rendue par l'honorable juge Gérard Dugré, J.C.S. dans la récente affaire *9125-5216 Québec inc. c. Sogevem Associés experts conseils Ltd.*, 2018 QCCS 369.

Les conséquences d'une inspection sommaire

Dans cette affaire, les demanderesses avaient mandaté une firme spécialisée dans l'ingénierie et l'inspection de bâtiments moyennant des honoraires de 2 400 \$ afin d'effectuer l'inspection vi-

suelle d'un immeuble comportant 194 logements et un garage souterrain. Le rapport remis par la firme aux demanderesses, peu après l'examen, faisait état de travaux à exécuter sur l'immeuble, à court et à long terme, de l'ordre de 310 000 \$ à 423 000 \$. Malgré ces conclusions, les demanderesses achètent l'immeuble pour un prix de 8,2 millions de dollars. Plus de trois ans plus tard, un avis d'infraction faisant état de briques se détachant de l'immeuble est émis par la Ville de Gatineau, ce qui amène les demanderesses à faire effectuer une nouvelle évaluation de leur immeuble par un autre inspecteur en bâtiment. Ce dernier conclut que des réparations estimées à 3 745 000 \$ sont nécessaires, ce qui porte les demanderesses à conclure que le rapport reçu de l'inspecteur préachat les aurait induites en erreur et qu'elles n'auraient pas acheté l'immeuble si ce rapport n'avait pas été fautif. Elles déposent donc une réclamation judiciaire contre la firme responsable de l'inspection préachat pour un montant qui atteint éventuellement plus de quatre millions de dollars.

D'emblée, la Cour indique que la question exige un examen du contrat conclu entre les parties : la firme défenderesse ne sera responsable que si elle a dérogé aux obligations qu'elle a assumées. Le Tribunal rappelle à cet effet qu'il faut se placer à la date de l'inspection et à la date du rapport y donnant suite afin de déterminer la responsabilité de l'inspecteur préachat. Le Tribunal établit ensuite que le fait que deux inspecteurs en bâtiment divergent d'opinion ne prouve pas que l'un d'eux ait commis une faute. La question demeure de savoir si le préposé de la défenderesse a agi comme un inspecteur raisonnablement prudent et diligent placé dans les mêmes circonstances. Il importe à cet égard de

souligner que le fait que l'inspecteur soit un ingénieur ne transforme pas l'inspection visuelle en expertise approfondie selon les enseignements de la Cour.

Après avoir analysé la preuve, le Tribunal conclut que la défenderesse n'a pas commis de faute compte tenu des limites que comportait le mandat confié à l'inspecteur préachat. Le Tribunal retient également que les réparations que les demanderesse ont dû effectuer sur l'immeuble résultent davantage d'un manque d'entretien, de la détérioration, de la dépréciation et de la désuétude normale de leur bâtiment, construit en 1972, ainsi que de certains choix volontaires de ses propriétaires.

Le Tribunal établit que les coûts de réparation que nécessite un immeuble inspecté ne résultent pas des actions ou omissions de l'inspecteur mais sont plutôt intrinsèques à l'immeuble et à son état. Lorsque l'acheteur d'un immeuble reçoit un rapport d'inspection erroné, il peut subir divers préjudices, à savoir :

1. Avoir perdu la chance de négocier une baisse du prix d'achat avec le vendeur;
2. Ne pas avoir pu payer un prix moindre pour acheter l'immeuble;
3. Avoir acheté un immeuble qu'il n'aurait pas acheté s'il avait su les réparations devant être effectuées.

Pour en savoir davantage sur la responsabilité de l'inspecteur préachat, n'hésitez pas à vous adresser à l'auteure, ou encore à son collègue M^e Patrick Henry (514 393-4030, phenry@rsslex.com), qui a représenté avec succès la firme défenderesse dans l'affaire sous étude.

Dans le cas sous étude, le tribunal détermine que la conduite de l'inspecteur n'a pas causé de préjudice aux demanderesse malgré les conclusions du rapport qui suggérait certaines réparations, la venderesse n'ayant pas consenti à diminuer le prix de la vente et les demanderesse n'ayant pas persuadé la Cour qu'elles auraient renoncé à acheter l'immeuble si le rapport d'évaluation avait contenu des prévisions un peu plus pessimistes. Le Tribunal retient, par ailleurs, que les demanderesse ne se sont pas fiées au rapport pour connaître l'état de l'immeuble mais l'ont utilisé aux fins d'obtenir du financement. Elles n'ont d'ailleurs suivi aucune des recommandations qu'il pouvait contenir. Il devenait donc difficile dans ce contexte de soutenir que ce rapport les avait induites en erreur.

Que doit-on retenir de cette décision? L'inspection préachat est certainement une précaution utile que devrait prendre tout acquéreur d'un immeuble. Toutefois, comme on le voit dans l'affaire précitée, les acquéreurs ne peuvent penser connaître tout sur l'état de leur immeuble visé à la suite d'une seule inspection préachat. Il importe de bien être conscient du mandat donné à l'inspecteur et de prendre en considération un ensemble de facteurs techniques et financiers dans le cadre de notre prise de décision liée à tel investissement.