

30 juillet 2018

L'auto-constructeur : un vendeur professionnel?

Dans Grandmaître c. Lacombe (2016 QCCS 2216), la Cour supérieure avait déterminé qu'un auto-constructeur qui avait vendu un immeuble n'était pas un vendeur professionnel, ce qui l'autorisait à invoquer une clause d'exclusion de la garantie légale des vices cachés. La Cour d'appel a récemment confirmé cette décision dans Grandmaître c. Lacombe (2018 QCCA 651).

Les intimés ont vendu aux appelants un chalet qu'ils ont construit et habité durant huit ans. Ils avaient auparavant construit d'autres immeubles afin de les habiter pour ensuite les revendre. Avant la transaction, les acheteurs avaient constaté de petites fissures et un renflement sur le revêtement d'acrylique de l'immeuble. L'un des vendeurs avait alors indiqué que cela pouvait être facilement réparé. Se fiant à ses représentations, les acheteurs n'ont pas fait inspecter le bâtiment avant la transaction. La vente a ensuite eu lieu, le contrat comportant une clause à l'effet que la vente était faite « sans garantie légale et aux risques et périls de l'acquéreur ». Quelques mois plus tard, les acheteurs ont découvert une dégradation de la structure de l'immeuble, d'où l'institution d'une action en réclamation des

frais de réparation et en dommages-intérêts.

La Cour supérieure a conclu que les acheteurs avaient été prudents et diligents dans les circonstances et qu'une inspection préachat n'aurait pas permis de découvrir les vices. La Cour conclut également qu'ils avaient prouvé que le chalet comportait un vice caché qui était antérieur à la vente.

La Cour supérieure devait cependant déterminer si l'exclusion de la garantie légale était opposable aux acheteurs. La Cour a tout d'abord reconnu la validité d'une telle clause en vertu de l'article 1733, al 2 CcQ qui prévoit que le vendeur peut exclure sa responsabilité lorsque l'acheteur achète « à ses risques et périls d'un vendeur non professionnel. » Ainsi, la Cour devait donc décider du statut des vendeurs. Selon la preuve, la



M^e Chantal Noël
(514) 393-4004
cnoel@rsslex.com

M^e Noël pratique le droit des assurances depuis quelque 23 ans. Son travail l'amène à analyser les polices d'assurance en matière de couverture et d'obligation de défendre. Elle se spécialise également en responsabilité civile et a développé une grande expérience de la recherche juridique.

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.



Robinson Sheppard Shapiro

Cour conclut que les vendeurs n'étaient pas des « vendeurs professionnels » et pouvaient donc invoquer l'exclusion de garantie des vices cachés. Puisque les vendeurs n'avaient pas commis de dol, l'action des acheteurs avait alors été rejetée.

La Cour d'appel a confirmé cette décision. Selon la preuve, les vendeurs « ne présentaient pratiquement aucune caractéristique propre au vendeur professionnel ou au fabricant ». En effet, les faits suivants étaient concluants selon la Cour d'appel :

- Le vendeur n'était pas un entrepreneur en construction et ne détenait aucune carte de compétence;

- La construction d'immeuble ne constituait pas son « occupation habituelle », ni même secondaire; il avait un emploi à temps plein durant toutes ces années;
- Les vendeurs n'ont construit que deux résidences sur une période de 20 ans et les ont habitées durant tout ce temps;
- Ils n'avaient pas comme but de revendre rapidement les immeubles pour en faire un profit.

Enfin, la Cour d'appel rappela que « le statut de “vendeur professionnel” ne peut être fonction exclusivement d'un seul élément — le nombre de résidences construites —, mais repose sur une analyse plus globale. »

