

6 août 2018

Point de départ de la prescription lorsque les vices se manifestent graduellement

Dans Garand c. Fiducie Elena Tchouprounova, 2018 QCCA 876, la Cour d'appel rendait le 19 juillet dernier une décision sur le point de départ de la prescription lorsque des vices cachés se manifestent graduellement.

L'intimée a acheté une maison de l'appelant en juin 2007 et, peu après, une infiltration d'eau mineure a été notée dans le sous-sol par son fils. Une deuxième infiltration mineure a été découverte à nouveau par son fils au printemps 2009. Le vendeur a été informé et a indiqué à l'acheteuse qu'une fois la neige fondue, il irait voir le problème. Puisque le vendeur n'a pas donné suite au printemps, l'acheteuse lui a transmis une mise en demeure alléguant qu'une importante infiltration d'eau s'était produite. Le vendeur a alors demandé l'avis à l'architecte et à l'entrepreneur qui avaient construit la maison. Ces derniers ont suggéré que des mesures correctives soient prises afin d'ajouter une membrane pour couvrir le mur arrière. Ce travail a été réalisé en octobre 2009.

En novembre 2009, de l'eau a été découverte à nouveau dans le sous-sol et une autre mise en demeure a été en-

voyée au vendeur. En décembre 2009, celui-ci a accepté de signer un accord en vertu duquel il a confirmé qu'il corrigerait le problème.

En mars 2010, une infiltration d'eau plus importante s'est produite au même endroit, mais l'acheteuse a décidé de prendre les choses en main et a retenu les services d'un expert dont elle a reçu un rapport le 8 avril 2010, confirmant qu'il y avait des défauts majeurs.

Le 12 avril 2010, une nouvelle mise en demeure a été envoyée au vendeur. Étant donné que le sol était encore gelé, l'acheteuse a obtenu un deuxième rapport le 26 mai 2010, confirmant la nature exacte du problème. Des procédures judiciaires ont été intentées le 20 mars 2013. Le vendeur plaidait que l'action était prescrite.



Mariella De Stefano
514 393-4005
mdestefano@rsslex.com

M^e De Stefano est avocate plaidante au sein de notre groupe de Droit des assurances, dont elle dirige l'équipe de recouvrement.

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.

Motifs de la décision

La Cour supérieure avait cité l'affaire *Prince c. Dalpé*, 2008 QCCS 5181, où la Cour avait conclu que le délai de prescription ne commence que lorsque l'acheteur peut apprécier la gravité et l'étendue du défaut lorsque les défauts se manifestent graduellement. Dans *Dalpé*, la Cour avait ajouté que le droit d'action se cristallise lorsque les dommages apparaissent d'une manière appréciable et lorsque la victime est en mesure d'évaluer l'étendue des dommages. En l'espèce, la Cour supérieure avait conclu que c'est seulement après avoir reçu le rapport de l'expert que l'acheteuse a pu avoir connaissance de la gravité et de l'étendue du défaut affectant sa propriété. Le point de départ de la prescription était donc en avril 2010, après qu'elle ait reçu le rapport d'expertise.

La Cour d'appel a cité les dispositions suivantes du *Code civil du Québec* en matière de vices qui apparaissent progressivement:

1739. 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.

[...]

2926. 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.

Elle a ensuite analysé la jurisprudence pertinente et a conclu comme suit:

[6] [...] La jurisprudence concernant ces articles concilie toute incohérence apparente en insistant sur le fait que le droit d'action court à partir du moment où un demandeur éventuel est en mesure d'apprécier la nature et l'étendue du dommage ou du vice. La jurisprudence est donc sensible à une distinction entre la première appréhension d'un dommage ou d'un vice et l'appréciation par une personne de sa nature et de son étendue. En ce sens, il y a une distinction significative entre la perception de la pointe et la connaissance qu'il s'agit de la pointe d'un iceberg. *Cela est compatible avec le point de vue selon lequel la prescription court à partir du moment où tous les éléments d'une action existent et à partir du moment où un demandeur éventuel est au courant de ces éléments.* Pour cette raison, la jurisprudence affirme que la *prescription court à partir du moment où un demandeur éventuel est au courant de la nature du dommage ou du vice et de son ampleur.* [Italique ajouté, notre traduction]

En l'espèce, la Cour d'appel a conclu que même si l'acheteuse savait qu'il y avait un problème d'infiltration d'eau compte tenu qu'il y avait des infiltrations successives, ce n'est qu'à la réception du rapport d'expertise en avril 2010 qu'elle a été mise au courant de l'ampleur du problème et de ce qui serait nécessaire pour le corriger. Par conséquent, la période de prescription a débuté à cette date et le droit d'action de l'acheteuse n'était pas éteint lorsque la procédure judiciaire a été intentée.