

## LA RESPONSABILITÉ DE L'AUTO CONSTRUCTEUR QUANT AUX VICES CACHÉS

Agir à titre d'auto constructeur lors de la construction de sa résidence peut sembler être une avenue attrayante, mais le fait d'agir en tant qu'auto constructeur entraîne des conséquences sur le plan légal. Il vaut donc mieux se renseigner à ce sujet avant de se lancer dans une telle aventure.

Or, la jurisprudence majoritaire est à l'effet qu'un particulier agissant à titre d'auto constructeur 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'auto constructeur 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.

---

### VICE CACHÉ: FAUT-IL POURSUIVRE LES ANCIENS PROPRIÉTAIRES?

On trouve une énorme fissure dans les fondations, alors que l'inspection n'avait rien révélé. Que faire? On peut se ruer au tribunal pour poursuivre la personne qui nous a vendu la maison, mais attention, pas si vite...

D'abord, avant de décider de poursuivre l'ancien propriétaire de son logement devant les tribunaux, le plus important est de déterminer si le problème est effectivement un vice caché. La loi donne des critères très précis pour le définir: le problème doit être suffisamment grave pour rendre l'immeuble inhabitable ou réduire grandement son utilité, et son importance doit être telle que le nouveau propriétaire n'aurait pas acquis le bien s'il avait été au courant du problème, ou l'aurait alors acheté à un prix bien inférieur.

Le problème ne doit pas non plus relever de la vétusté. « Beaucoup de gens oublient qu'un drain français a une durée de vie d'une trentaine d'années ou qu'un toit soit usé.

### CACHÉ OU PAS CACHÉ?

Pour être considéré comme caché, le vice doit être antérieur à la vente et non apparent pour un acheteur ayant procédé à une visite attentive de l'immeuble avant l'achat. « S'il y a des signes de potentiels défauts, c'est à l'acheteur d'aller plus loin dans ses investigations en consultant, par exemple, un spécialiste »

« La loi n'oblige pas un acheteur à faire appel à un expert pour inspecter une maison avant de l'acquérir, mais plus l'immeuble est vieux, plus les tribunaux se montreront

précautionneux pour examiner si le vice était caché ou non. Ils vont dire que l'acheteur aurait dû engager un expert car il y avait des signes. »

D'accord, mais si l'acheteur remarque le vice mais que le vendeur le rassure en lui disant que ce n'est rien, que se passe-t-il? Réponse : le vice est alors dit « juridiquement caché ».

## DES RÈGLES PRÉCISES

Une fois ces critères réunis, il reste deux autres règles à suivre sous peine de voir ses chances de gagner fortement se réduire. La première tient au temps laissé à l'ancien propriétaire pour agir après l'envoi de la mise en demeure. « Les tribunaux estiment qu'il faut lui accorder un délai raisonnable d'au moins une semaine ou dix jours pour venir constater le problème et décider de lui-même de faire les réparations ».

Le nouveau propriétaire ne doit pas non plus attendre trop longtemps avant d'aviser le vendeur de sa découverte d'un vice caché. « Selon la jurisprudence, il ne faut pas dépasser un délai de six mois ».

Autre règle indispensable à respecter mais parfois ignorée : aucuns travaux de réparation ne doivent être entrepris par l'acheteur avant de laisser une chance à l'ancien propriétaire de s'en occuper. « En général, on perd son recours si on commence à réparer avant d'avertir le vendeur ».

Les personnes souhaitant poursuivre les anciens propriétaires de leur maison doivent également être conscientes que la loi leur permet de réclamer le coût des réparations, mais pas celui des dommages découlant du vice caché, sauf si le vendeur connaissait l'existence du vice.