

L'inspection préachat sous la loupe du consommateur

Par Me Isabelle Viens





Introduction

- L'abondance des jugements traitant de poursuites pour vices cachés ne fait pas de doute et souvent ceux-ci mettent en cause de manière concomitante plusieurs acteurs de la scène immobilière: l'acheteur, le vendeur, le courtier immobilier, l'inspecteur préachat et parfois même le notaire.
- L'inspecteur préachat joue un rôle non négligeable dans la prise de décision par l'acheteur de se porter acquéreur ou non d'un immeuble.
- Contrairement aux courtiers immobiliers, régis par un organisme d'autoréglementation, les inspecteurs préachat sont présentement regroupés dans des associations, telles l'Association des Inspecteurs et des Experts en Bâtiments (ANIEB) ou l'Association des Inspecteurs en Bâtiments du Québec (AIBQ) et sont assujettis à la *Loi sur la protection du consommateur*, dans la plupart des cas, lors de la réalisation d'une inspection résidentielle.
- La présente conférence vise à analyser les obligations et les responsabilités de l'inspecteur préachat sous l'angle du consommateur qui retient ses services.



Résumé de l'analyse proposée

- 1. L'opportunité de retenir les services d'un inspecteur préachat ou non analysée à la lumière d'une courte réflexion sur la notion d'acheteur prudent et diligent au sens de l'article 1726 du *Code civil du Québec*;
- 2. Constats découlant de l'application de la *Loi sur la protection du consommateur* et des mécanismes de protection favorables au consommateur/acheteur : les clauses du contrat de service de l'inspection préachat fréquemment révisées par les tribunaux en vertu de ce régime;
- 3. Revue des limites pratiques de l'inspection préachat et des conséquences pour le consommateur;
- 4. Analyse de la responsabilité contractuelle de l'inspecteur préachat.

Le consommateur doit-il retenir les services d'un inspecteur préachat ?

- Une question d'opportunité ou une obligation légale ?
- Intervention du législateur en 1994 afin de mettre fin à la controverse entourant l'obligation de retenir les services d'un expert:
 - Le législateur écarte définitivement l'obligation pour l'acheteur d'avoir recours à un expert tant lors de l'acquisition d'un bien meuble, que d'un immeuble.
 - En plus, il réfère directement à la notion d'acheteur prudent et diligent qui n'était pas encore codifiée au second alinéa de l'article 1726 du C.c.Q.:

[...]

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.
 - Dans ce contexte, pourquoi le recours à l'inspecteur préachat est toujours d'actualité et même encouragé par plusieurs institutions, tel notamment par les courtiers immobiliers.



Les nuances apportées par l'affaire *Lavoie c. Comtois*, [2000] R.D.I. 36 (C.S.)

- Interprétation de la notion de prudence et de diligence de l'article 1726 du C.c.Q. en trois (3) étapes:
 - L'obligation de l'acheteur d'effectuer un examen visuel sommaire, mais attentif de l'immeuble ;
 - -et- d'être à l'affût d'indices apparents pouvant laisser soupçonner un vice caché potentiel;
 - L'obligation de prendre des mesures raisonnables selon les circonstances, tel que le ferait une personne raisonnablement prudente et diligente placée dans les mêmes circonstances qui aurait soupçonné un problème potentiel.

- Possibilité d'être contraint malgré tout à devoir recourir au service d'un expert, en fonction des circonstances, les mesures raisonnables offertes pour dissiper les doutes de l'existence d'un vice caché étant plutôt limitées et le recours à l'expert étant dans un tel cas tout à fait indiqué.



Plus récemment

- *« En résumé, lorsque l'immeuble présente un indice permettant de soupçonner l'existence d'un vice potentiel, l'acheteur prudent et diligent, qui n'a pas fait appel à un expert, doit le faire ou vérifier autrement et de façon satisfaisante ce qui est suspect. Dans le cas où l'acheteur a déjà fait appel à un expert, la présence de signes annonciateurs d'un vice potentiel oblige l'expert à faire une inspection plus approfondie. S'il ne le fait pas et qu'un vice est mis à jour, la conclusion que le vice n'était pas caché s'imposera. »*

St-Louis c. Morin, EYB 2006-112111 (C.A.), par. 39

L'inspecteur préachat: un expert ?

- Sans remettre en doute les compétences de l'inspecteur préachat ou l'opportunité de recourir à ses services, il ne faut pas confondre la nécessité de recourir à un expert avec le recours à un inspecteur préachat;
- L'arrêt *Marcoux c. Picard*, EYB 2008-129346 (C.A.) indique clairement qu'un inspecteur préachat n'est pas un expert et ses obligations sont les mêmes que celles de l'acheteur :

Notre Cour rappelle que selon les termes de l'article 1726 in fine C.c.Q., il existe une seule norme applicable, celle qui examine la conduite de l'acheteur prudent et diligent. Le juge de première instance ne peut écarter cette règle en appréciant la conduite de l'inspecteur et en imputant à l'acheteur, en l'absence de signes annonciateurs d'un vice potentiel, ce qu'il considère un manque de prudence et un manquement aux règles de l'art de la part de l'inspecteur. Le test de l'article 1726 C.c.Q. est celui de l'acheteur prudent et diligent et non pas celui de l'expert tatillon sur qui reposerait une sorte d'obligation de résultat.



L'inspecteur préachat: un expert ? (suite)

Par ailleurs, l'inspection pré-achat n'est pas une expertise. En principe, cet examen doit être attentif et sérieux quoique plutôt rapide et non approfondi. En l'absence d'un indice révélateur, l'acheteur ou l'inspecteur n'a pas à ouvrir les murs ou creuser autour des fondations.

- En fait, l'inspecteur préachat remplace l'acheteur au stade de l'examen sommaire mais attentif de l'immeuble.
- Il s'agit d'une délégation de la tâche à effectuer, laquelle tâche consiste à inspecter les composantes visibles d'un immeuble afin d'identifier les défauts apparents majeurs qui affectent l'immeuble ou qui en diminuent l'usage ou la valeur. En présence de vices apparents qui peuvent ne pas sembler sérieux, mais qui pourraient indiquer la présence potentielle d'un vice caché, l'inspecteur doit porter cette éventualité à l'attention de son client et le référer à un expert.



Réponse

- Le consommateur doit-il retenir les services d'un inspecteur préachat ?
- Un consommateur/acheteur n'a pas l'obligation de retenir les services d'un inspecteur préachat.

Toutefois, s'il n'a pas la capacité ou le temps de procéder à une inspection sommaire et non approfondie, mais attentive de l'immeuble, il pourrait alors être qualifié d'acheteur imprudent s'il ne délègue pas cette tâche à un tiers, en l'occurrence un inspecteur préachat.

Nous sommes donc à la limite d'une question d'opportunité et d'une obligation légale.

- D'où l'obligation récente des courtiers immobiliers de recommander à l'acheteur potentiel d'un immeuble de procéder à une inspection du bâtiment, le tout suivant l'article 81 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.



Réponse (suite)

- **81.** Le courtier ou le dirigeant d'agence doit recommander à la personne qui se propose d'acquérir un immeuble d'en faire effectuer une inspection complète par un professionnel ou un inspecteur en bâtiment qui:
 - 1° détient une assurance responsabilité professionnelle contre les fautes, erreurs ou omissions;
 - 2° utilise une convention de service d'inspection reconnue;
 - 3° effectue ses inspections conformément à une norme de pratique de l'inspection en bâtiment reconnue;
 - 4° remet un rapport écrit à la partie qui utilise ses services.

Le courtier ou le dirigeant d'agence peut fournir une liste de professionnels ou d'inspecteurs en bâtiment qui respectent les exigences prévues au premier alinéa et qui contient plus d'un nom.



La Loi sur la protection du consommateur appliquée au contrat d'inspection préachat

- Le contrat d'inspection préachat est un contrat de service, de sorte que les articles 2098 et suivants du *Code civil du Québec* trouvent application, notamment l'article 2125 du Code, lequel prévoit la possibilité pour l'acheteur de résilier le contrat d'inspection préachat en tout temps et ce, même si la prestation de service a déjà été entreprise. En contrepartie, l'acheteur doit payer à l'inspecteur les frais et dépenses encourus au moment de la résiliation suivant l'article 2129 du Code.

- En vertu de l'article 2126 du Code, l'inspecteur, quant à lui, doit avoir un motif sérieux de résilier le contrat et ne peut le faire à contretemps. Suivant l'article 2129 du *Code civil du Québec*, il doit rembourser à l'acheteur les avances reçues qui excèdent ce qui lui est dû au moment de la résiliation.

- Malgré que ces dispositions ne soient pas d'ordre public, la *Loi sur la protection du consommateur* fait échec à la possibilité de stipuler autrement, le tout en vertu des articles 11.3 et 11.4 de la loi.



Les clauses fréquemment révisées en vertu de la *Loi sur la protection du consommateur*

- Dans le même ordre d'idée, les tribunaux ont décidé que le contrat d'inspection préachat est un contrat de consommation.

- À ce jour, les tribunaux se sont penchés sur la validité de deux (2) types de clauses retracées dans des contrats d'inspection en regard de la LPC:
 - les clauses limitant la responsabilité de l'inspecteur;
 - les clauses compromissaires.

- Ces clauses ont généralement été jugées nulles en vertu de la LPC en prenant appui sur les dispositions suivantes:
 - 8. Le consommateur peut demander la nullité du contrat ou la réduction des obligations qui en découlent lorsque la disproportion entre les prestations respectives des parties est tellement considérable qu'elle équivaut à de l'exploitation du consommateur, ou que l'obligation du consommateur est excessive, abusive ou exorbitante.*
 - 10. Est interdite la stipulation par laquelle un commerçant se dégage des conséquences de son fait personnel ou de celui de son représentant.*



Les clauses fréquemment révisées en vertu de la *Loi sur la protection du consommateur* (suite)

- En ce qui concerne les clauses de limitation de responsabilité, celles-ci ont été invalidées dans les décisions suivantes et pour les motifs plus amplement exposés:
 - *Lemieux c. 9110-9595 Québec Inc.*, EYB 2008-152557: limitation de responsabilité restreinte au remboursement des honoraires chargés par l'inspecteur déclarée invalide puisqu'une telle clause est expressément interdite par l'article 10 de la Loi sur la protection du consommateur;
 - *Côté c. 9085-9638 Québec Inc.*, EYB 2004-82601: limitation de responsabilité de l'inspecteur au montant des honoraires payés pour l'inspection également jugée invalide pour les mêmes motifs;
 - *Li c. Boutillier*, EYB 2006-103889: clause de limitation de responsabilité quant aux limites de l'inspection jugée invalide puisqu'elle dénature la prestation de l'inspecteur, lequel demeure assujetti à une obligation de moyen minimale;

Les clauses fréquemment révisées en vertu de la *Loi sur la protection du consommateur* (suite)

A contrario:

- *Fourrier c. Dugré, 705-32-011385-108*: la Cour arrive à la conclusion que la clause d'exclusion de responsabilité est valide puisqu'elle a été portée à la connaissance des acheteurs avant la signature du contrat d'inspection et que la clause était claire et compréhensible.

- Dans ce dernier cas, la clause de limitation de responsabilité a été jugée valide, puisque dans les faits, elle visait plutôt à décrire la nature de la prestation de service offerte par l'inspecteur, par opposition à celle d'un expert:
 - « *a pour but de détecter et de divulguer les défauts majeurs apparents tels que constatés au moment de l'inspection* »;
 - « *L'inspection couvre les endroits qui sont facilement accessibles dans le bâtiment et se limite à ce qui peut être observé visuellement.* »;
 - « *Une inspection visuelle ne peut détecter les défauts cachés.* »;
 - « *Le rapport d'inspection ne constitue pas une garantie ou une police d'assurance de quelque nature que ce soit.* »



Les clauses fréquemment révisées en vertu de la *Loi sur la protection du consommateur* (suite)

- En 2006, le législateur a introduit une nouvelle disposition dans la *Loi sur la protection du consommateur*, soit l'article 11.1 lequel interdit dorénavant pour toute convention d'inspection préachat conclue après le 14 décembre 2006, la présence de clauses compromissaires. De telles clauses contraignent les acheteurs à soumettre leur réclamation à l'arbitrage et continuent de se retrouver dans plusieurs contrats d'inspection préachat malgré cette interdiction législative.

- La *Loi sur la protection du consommateur* prévoit également l'invalidité des clauses d'élection de for, sauf si celles-ci sont contenues dans un acte notarié, ce qui ne correspond pas à la pratique actuelle en matière de contrat d'inspecteur préachat:

22.1. Une élection de domicile en vue de l'exécution d'un acte juridique ou de l'exercice des droits qui en découlent est inopposable au consommateur, sauf si elle est faite dans un acte notarié.



Les clauses fréquemment révisées en vertu de la *Loi sur la protection du consommateur* (suite)

- De plus, l'Avant-projet de loi instituant le nouveau Code de procédure civile, déposé lors de la trente-neuvième Législature en 2011, prévoit à son article 43 que lorsque la demande en justice portera sur un contrat de consommation, la juridiction compétente pour l'entendre sera celle du consommateur, que celui-ci soit demandeur ou défendeur.

- Finalement, une autre exception aux principes de droit commun se retrouve dans la *Loi sur la protection du consommateur* en matière de règles de preuve. En vertu du *Code civil du Québec*, les parties au contrat sont liées par son contenu et ne peuvent, par témoignage, le contredire ou en changer les termes, sous réserve d'un commencement de preuve.

Toutefois, l'article 263 de la LPC a préséance et prévoit ce qui suit:

263. Malgré l'article 2863 du Code civil, le consommateur peut, s'il exerce un droit prévu par la présente loi ou s'il veut prouver que la présente loi n'a pas été respectée, administrer une preuve testimoniale, même pour contredire ou changer les termes d'un écrit.



Les clauses fréquemment révisées en vertu des articles 1432 et 1435 du *Code civil du Québec*

- De plus, les contrats d'inspection préachat ont été qualifiés à maintes reprises de contrats d'adhésion (art. 1379 du *Code Civil du Québec*).
- Cette qualification facilite la tâche d'interprétation du décideur, puisqu'en cas de doute, le contrat doit alors s'interpréter en faveur de l'adhérent.
- Finalement, suivant l'article 1435 du *Code civil du Québec*, considérant que le contrat d'inspection est un contrat de consommation et/ou d'adhésion, la clause externe à laquelle il renvoie est nulle si elle n'est pas expressément portée à la connaissance de l'acheteur au moment où le contrat est formé, à moins que l'inspecteur ne parvienne à prouver que l'acheteur en avait par ailleurs connaissance.

En pratique, de telles clauses externes visent généralement les normes de pratique des diverses associations d'inspecteurs préachat, lesquelles contiennent les limites de l'inspection.



Quelques commentaires sur les normes de pratique

- Dans le contexte de l'inspection préachat, plusieurs décisions ont interprété les « usages et règles de l'art » comme faisant référence aux normes de pratique adoptées par les associations d'inspecteurs préachat.
- Or, ces regroupements d'inspecteurs préachat ne sont pas des ordres professionnels au sens du *Code des professions* et l'adhésion des inspecteurs à ces associations est faite sur une base volontaire.
- La Cour supérieure du Québec confirme par ailleurs dans l'affaire *Chahrouri c. Gazaille*, EYB 2011-193881, qu'une cour de justice ne peut prendre connaissance d'office de ces normes. Elles doivent être introduites en preuve par un expert, car il ne s'agit pas de règles de droit.
- Malgré une controverse jurisprudentielle certaine entourant l'opportunité de référer ou non à ces normes, les tribunaux sont de plus en plus enclins à analyser la conduite d'un inspecteur préachat en y référant.



Une obligation de moyen et non de résultat

- Me Mélanie Hébert nous apprend dans l'ouvrage *Retour sur la responsabilité de l'inspecteur préachat : les développements récents*, paru en 2007, que l'inspecteur préachat a une obligation de moyen et non une obligation de résultat ou de garantie:
Il faut, pour que l'inspecteur soit tenu responsable, que les acheteurs démontrent que le vice existait au moment de l'inspection et qu'un inspecteur raisonnablement prudent et diligent aurait découvert ce vice.
- Elle est également d'avis que pour prouver un manquement à cette obligation de moyen, l'acheteur doit avoir recours à une « *preuve d'expert établissant quelle aurait été la conduite de l'inspecteur raisonnablement prudent et diligent placé dans les mêmes circonstances.* »
- En fait, l'inspecteur préachat n'est tenu à aucun résultat, ni à aucune garantie. Plusieurs acheteurs croient à tort être immunisés contre les vices cachés en retenant les services d'un inspecteur préachat, mais ce dernier n'est en rien garant de l'absence de vice(s) caché(s).



Les limites de l'inspection préachat

Principales limites de l'inspection préachat découlant de la nature même de la prestation : un examen sommaire et attentif et non une expertise:

Énumération tirée de l'ouvrage *La responsabilité de l'inspecteur préachat* paru en 2012 aux Éditions Yvon Blais et rédigé par Me Lorraine Talbot, Me Natale Screnci et la soussignée.

- L'inspecteur préachat est un généraliste;
- L'inspection préachat ne comporte aucune mesure ou méthode destructive pour permettre de voir à l'intérieur des murs, des plafonds, des conduits mécaniques, des systèmes mécaniques ou dans tout autre espace inaccessible, caché ou non vérifiable;
- En l'absence d'un indice révélateur, l'inspecteur n'a pas à ouvrir les murs ou creuser autour des fondations;
- L'inspecteur préachat n'a pas à tout sonder ou tout découvrir;
- Le but de l'expertise préachat n'est pas de procéder à une analyse en profondeur de la structure de l'immeuble;



Les limites de l'inspection préachat (suite)

- L'inspection préachat n'est pas une inspection de conformité aux divers codes ou normes;
- L'inspecteur préachat n'est pas tenu de proposer des correctifs efficaces aux défauts décelés, il peut choisir de référer son client à un expert en la matière;
- Lorsque l'inspecteur préachat commet une faute, l'acheteur en subit les conséquences juridiques. La non-prudence et la non-diligence de l'inspecteur préachat sont assumées par l'acheteur face au vendeur.



La responsabilité de l'inspecteur préachat : principes dégagés de la jurisprudence

- Le rapport d'inspection
 - L'inspecteur ne peut se contenter de cocher les éléments d'un rapport sur un formulaire préparé d'avance qui contient une liste sans révéler ce qui est important et spécifique pour l'acheteur.
 - En présence d'une difficulté d'accès, l'inspecteur ne peut se contenter de dire que l'endroit n'a pas été examiné.
 - En présence de signes apparents d'un vice caché potentiel, l'inspecteur doit les noter, formuler des réserves et fournir des explications et non simplement les énumérer.
 - Il doit également être capable de les interpréter pour émettre des recommandations.
 - Le rapport doit être personnalisé et les recommandations d'usage et d'entretien ne doivent pas manquer de spécificité.
 - L'inspecteur préachat doit également être prudent et ne pas faire usage d'un excès de positivisme dans son rapport d'inspection.

La responsabilité de l'inspecteur préachat : principes dégagés de la jurisprudence (suite)

- L'obligation d'inspecter
 - Un examen trop sommaire et superficiel peut être générateur de responsabilité.
 - Il en va de même en cas de défaut d'interpréter un indice apparent ou de suggérer une investigation plus approfondie.
 - L'inspecteur peut également être responsable s'il omet de respecter les normes d'inspection ou s'il les applique restrictivement.

- L'obligation d'alerter l'acheteur
 - Respect de la doctrine du « red flag » ou du « drapeau rouge », malgré l'absence de spécialisation de l'inspecteur.
 - Le fait de rassurer verbalement indûment l'acheteur peut également être générateur de responsabilité.
 - Il en va de même dans le cas où l'inspecteur se fie aux représentations du vendeur sans faire de vérifications.
 - Finalement, l'inspecteur pourra être tenu responsable s'il sous-évalue un problème.

CONCLUSION

Une intervention législative à prévoir ?