

Conférence tenue le 7 novembre 2013

Colloque de la Fondation Claude Masse
Le consommateur immobilier en quête de protection

**La garantie de qualité et le consommateur immobilier:
un recours en voie d'édification**

M^e Jeffrey Edwards

Avocat & Associé, Tutino Edwards Joseph
Professeur auxiliaire, Faculté de droit de l'Université McGill

TUTINO EDWARDS JOSEPH

1080, Côte du Beaver Hall, bureau 600 ♦ Montréal (Québec) Canada H2Z 1S8
Téléphone: (514) 878-3878 [119] ♦ Télécopieur: (514) 878-9890
jedwards@tutinolex.com ♦ www.tutinolex.com

I. Introduction

- a) L'absence de garantie de qualité propre à l'acheteur consommateur immobilier**
- b) L'existence de règles particulières internes de la garantie de qualité de droit civil accordant dans les faits une protection spéciale à l'acheteur consommateur immobilier**

II. La garantie de qualité du vendeur: une des premières interventions législatives de protection juridique du consommateur

III. La garantie de qualité du vendeur de la *Loi sur la protection du consommateur* s'applique uniquement à la vente de biens meubles

IV. L'application de la garantie de qualité du droit civil à la vente d'immeuble à l'acheteur consommateur a donné naissance à des règles internes particulières de la garantie

- v. Les règles internes particulières de la garantie par rapport au consommateur immobilier:**
- 1. Le caractère apparent ou non du vice (art. 1726, alinéa 2 C.C.Q.)**
 - 2. La présomption de connaissance du vice caché par le vendeur professionnel:**
 - a) Prohibition de l'exclusion de la garantie (art. 1733, alinéa 1 C.C.Q.)**
 - b) Prohibition d'opposer le caractère tardif de la dénonciation (art. 1739, alinéa 2 C.C.Q.)**
 - c) Responsabilité pour les dommages subis autre qu'au bien vicié (art. 1728 C.C.Q.)**

- 3. La prohibition pour le vendeur professionnel de vendre aux risques et périls de l'acheteur en s'abstenant de dénoncer le vice caché connu de lui (art. 1733, alinéa 1 C.C.Q.)**
- 4. Le recours direct:**
 - a) art. 1442 C.C.Q.
 - b) art. 1730 C.C.Q.
 - c) Vente de référence par rapport au recours contre le vendeur entrepreneur pour examiner les conditions d'application de vice caché pouvant être celles de la dernière vente

5. **La présomption d'existence du vice (art. 1729 C.C.Q.)**
6. **L'application des garanties du contrat d'entreprise (art. 2118 C.C.Q., garantie de cinq ans contre la perte de l'ouvrage, art. 2119 garantie d'un an contre les malfaçons) à la vente d'immeuble résidentiel bâti ou à bâtir (art. 1794 et 2124 C.C.Q.)**

VI. D'autres sources législatives pertinentes et problématiques non réglementées

- a) Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs et certaines problématiques non assujetties**
- b) *Loi sur le courtage immobilier* et les mesures de contrôle des superficies déclarées non réglementées**

VII. Conclusion

- ♦ **Une réforme législative est à souhaiter**
- ♦ **La garantie de qualité applicable au consommateur immobilier reste une œuvre inachevée**
- ♦ **Complexité et manque de clarté difficilement conciliables avec les objectifs de base d'un droit de la consommation**
- ♦ **Une simplification et une meilleure organisation de la règle de droit sont à souhaiter**