

Vices cachés : la responsabilité des vendeurs et celle du courtier instrumentant ayant fait de fausses représentations aux acheteurs d'un immeuble

Responsabilité des vendeurs, responsabilité du courtier immobilier, vices cachés. Dans une récente requête en indemnisation pour cause de vices cachés, la Cour supérieure a conclu à la responsabilité des vendeurs et du courtier immobilier instrumentant ayant fait de fausses représentations entraînant ainsi les acheteurs à acheter une propriété qu'ils n'auraient jamais achetée autrement. (*D'Amour Uwumuremyi c. St-Onge*, 2012 QCCS 4477).

Les faits

Lorsque les vendeurs décident de mettre leur immeuble en vente, en 2007, ils mandatent un courtier immobilier. Suite à la mise en vente de l'immeuble, une offre d'achat acceptée par les vendeurs échoue suite à une inspection pré-achat dont le rapport d'inspection dévoile une série de vices affectant l'immeuble.

Ensuite, les demandeurs visitent l'immeuble. Le courtier leur mentionne que les vendeurs devront effectuer certaines réparations et faire corriger des problèmes relatifs à la moisissure causée par un problème de ventilation. Le courtier avise également les acheteurs que l'offre d'achat précédente a échoué suite à un rapport d'inspection pré-achat négatif. Les demandeurs demandent donc une copie de ce rapport au courtier. Cependant, ils ne l'obtiendront pas avant la transaction de vente, le courtier prétendant que le courriel contenant le rapport avait été automatiquement purgé de sa boîte de courriels. Les vendeurs, quant à eux, affirment ne plus avoir ce rapport suite à une panne informatique. Finalement, le courtier conseille aux acheteurs de ne pas procéder à une inspection pré-achat, leur affirmant qu'il s'agit d'argent dépensé inutilement puisqu'une telle inspection a déjà eu lieu et que les travaux correctifs avaient été effectués par les vendeurs. Rassurés par le courtier, les demandeurs décident tout de même de devenir propriétaires de l'immeuble.

Suite à la vente, la locataire d'un logement de l'immeuble avise les acheteurs qu'elle a, avant la vente, mis les vendeurs en demeure de rectifier de sérieux problèmes de moisissures dans son logement. Suite à une inspection, les acheteurs constatent que les problèmes étaient beaucoup plus importants que ne l'avait laissé entendre le courtier.

La responsabilité des vendeurs

Après avoir conclu que la preuve démontrait bel et bien l'existence de vices cachés, la Cour rappelle la règle à l'effet que les vices cachés sont présumés être connus des vendeurs. Elle souligne également que les vendeurs ont une responsabilité envers les acheteurs et qu'ils ont, en raison de la présomption de connaissance des vices cachés, commis une faute contractuelle à l'égard des acheteurs en ne leur divulguant pas les vices affectant l'immeuble. Le tribunal ajoute que les vendeurs ont également commis une faute à l'égard des demandeurs en ce qu'ils ont camouflé le contenu du rapport d'inspection et en ne dénonçant pas l'existence et le contenu de la mise en demeure reçue de la locataire avant la signature de l'acte de vente.

La responsabilité du courtier immobilier

La Cour souligne que le courtier était impliqué dans toutes les étapes du processus ayant mené à la vente de l'immeuble aux demandeurs et que, en l'absence de contrat entre lui et les demandeurs, il encourt sa responsabilité extra-contractuelle à leur égard.

La première faute du courtier est la préparation de la promesse d'achat dans laquelle il déclare qu'il n'existe aucun élément susceptible d'affecter substantiellement la valeur de l'immeuble. Sachant qu'un rapport d'inspection avait permis à un promettant acheteur précédent de considérer sa promesse d'achat nulle et non avenue, le courtier, avait l'obligation de dévoiler cet élément. Le courtier ne pouvait invoquer, comme il l'a fait, qu'il s'est fié aux dires des vendeurs qui lui avaient déclaré avoir corrigé les problèmes dévoilés par le rapport d'inspection. Il devait procéder lui-même à des vérifications à cet effet.

La deuxième faute du courtier concerne les explications qu'il a fournies aux acheteurs pour justifier la non-fourniture du rapport d'inspection pré-achat. La Cour souligne que l'effacement automatique du courriel contenant le rapport constitue une explication peu crédible puisque, d'une part, si un logiciel de boîte de courriels d'un courtier immobilier purge automatiquement des messages aussi importants après si peu de temps, ce dernier doit impérativement changer ce logiciel et, d'autre part, le courtier aurait dû avoir une copie sur format papier d'une document aussi important. Le tribunal n'a pas cru non plus l'explication selon laquelle les vendeurs avaient eu une panne informatique rendant impossible la fourniture du rapport.

La troisième faute du courtier réside dans le fait qu'il ait conseillé aux acheteurs de ne pas procéder à leur propre inspection pré-achat en leur affirmant qu'il était inutile de dépenser de l'argent puisque que cela avait déjà été fait et que les problèmes avaient été réglés alors qu'il savait que ces informations n'étaient pas conformes à la réalité.

Conclusion

La cour conclut donc que les défendeurs se sont liés pour faire en sorte que les acheteurs n'obtiennent pas toutes les informations leur permettant de faire un choix éclairé et ce dans le but de ne pas perdre la chance de conclure une vente. La Cour rappelle que les promettant acheteurs ont le droit à toute l'information pertinente qui doit être fournie tant par les vendeurs que par le courtier qui a une responsabilité professionnelle à cet égard.