

# Index analytique

## - A -

**Acheteur prudent et diligent**, 5, 7, 9, 10, 42, 44  
Qualification du vice, 4  
Recours à l'inspection préachat, 2, 45, 49, 50, 76

**Association des inspecteurs en bâtiments du Québec (AIBQ)**  
Absence de reconnaissance légale, 36  
Adhésion volontaire, 33  
Normes de pratique, 33, 35-38

## - C -

**Clause compromissoire**, 16, 18  
Controverse jurisprudentielle, 21  
Incompréhensible, abusive et référant à une clause externe, 20, 21  
– Nullité, 19  
Parfaite et non abusive, 19

## Clause de protection

*Voir* **Clause limitative de responsabilité**

## Clause externe, 20

Illisible, incompréhensible et abusive, 19

## Clause limitative de responsabilité, 16, 21, 41

Nullité, 22

- Limitation au montant des honoraires payés, 24
- *Loi sur la protection du consommateur*, 22
- Réduction de l'obligation de moyens de l'inspecteur, 23, 24

Validité

- Complète, précise, compréhensible et sans référence externe, 18, 24
- Explications données au client, 18, 24

## Contrat d'adhésion, 19, 41

Doute profitant au client demandeur, 18, 23

Nullité de la clause limitative de responsabilité, 24

### **Contrat d'inspection préachat**

Clause compromissoire, 16, 18, 19-21

Clause limitative de responsabilité, 16, 18, 21-24, 41

Contrat d'adhésion, 17, 18, 21, 23, 24

Contrat de consommation, 17-19, 21, 22, 24

Contrat de service, 14, 17, 31-33, 58, 60, 61, 70

Description du type d'inspection

– Examen visuel attentif, 12

– Exclusion de certaines composantes de l'immeuble, 13

– Inspection exhaustive, 12

Écrit, 12, 14

Mandat, 14-16, 60

Normes de pratiques

– Explications au client, 13

Obligation de l'inspecteur de fournir un rapport écrit, 14

Obligations du client

– Fourniture des informations et documents nécessaires, 14

– Paiement des honoraires, 14

Parties

– Acheteur potentiel d'un immeuble, 12

– Individu ou entreprise qui inspectera, 12

Verbal, 14

### **Contrat de consommation, 19, 21, 41**

Application de la *Loi sur la protection du consommateur*

– Juridiction du consommateur, 24

– Nullité de la clause compromissoire, 19

– Nullité de la clause limitative de responsabilité, 22

### **Contrat de service, 14, 43**

Droits et obligations des parties, 17

Respect des usages et règles de l'art, 31-33

– Responsabilité, 51, 73

### *Voir aussi* **Normes de pratique**

### **Corporation des inspecteurs en bâtiment de la province de Québec (CIBPQ)**

Absence de reconnaissance légale, 36

Adhésion volontaire, 33

Normes de pratique, 33, 36-38

**Courtier**

Obligation de recommander  
l'inspection préachat, 50,  
51, 76

**- D -****Dommages**

Coûts des travaux correctifs,  
63-69

Diminution du prix de vente,  
63-65

Discrétion du tribunal, 67, 68

Nature

– Perte d'opportunité, 65, 66

Revente de l'immeuble en  
cours d'instance

– Évaluation du préjudice au  
moment de l'achat, 69

Troubles, ennuis et inconvé-  
nients, 69

**- G -****Garantie légale contre les  
vices cachés, 2, 58**

Conditions d'application, 3

Exclusion du vice apparent, 4

**- I -****Industrie de l'inspection  
préachat**

Absence de normes légales et  
uniformes, 11, 35, 73, 74

**Développement**

– Décisions contradictoires  
des tribunaux, 4

Nécessité de créer un ordre  
professionnel

– Certitude, 75

– Indépendance de  
l'inspecteur, 76

– Stabilité, 75

**Inspecteur préachat**

Acteur incontournable de la  
scène judiciaire

– Questions de garantie  
légale, 51

Dépendance à l'égard des  
courtiers, 76

Droits négligés, 76

Généraliste, 43, 47, 48, 56, 74

Professionnel

– Obligations de moyens, 28,  
29

**Inspecteur prudent et  
diligent, 42**

Appréciation subjective, 73

Inspection fondée sur les nor-  
mes de pratique, 35, 52

Obligation d'alerter  
l'acheteur, 56, 57

Obligation d'inspecter, 54-56

Propositions de correctifs aux  
vices identifiés, 40, 43,  
47-49

Rapport d'inspection, 52-54,  
56

**Inspection préachat, 1**

## But

- Identification des vices apparents ou des indices de problèmes, 13, 41, 48

Caractère sommaire, 13

Examen visuel approfondi, 12

- Composantes visibles et accessibles de l'immeuble, 39, 41, 42, 44, 46, 48

Incidence sur les recours, 13

Limites, 1, 13, 31, 41, 44-49, 52

## Objectifs

- Définition par la jurisprudence, 2

Obligation de l'acheteur, 9

Offre d'achat conditionnelle à l'inspection, 12, 50

Popularité, 9

Utilité ou désavantage, 2

*Voir aussi* **Contrat d'inspection préachat, Courtier**

**- L -****Limites de l'inspection préachat, 1, 43**

## Exclusions

- Analyse en profondeur de la structure de l'immeuble, 41, 49
- Expertise, 47, 48
- Garantie contre les vices cachés, 44, 46, 47, 49

- Garantie d'identification des conditions latentes, 49

- Inspection de conformité aux codes et normes de construction, 47, 49

- Mesures destructives, 13, 44-46, 48, 49

- Police d'assurance, 31, 46, 47, 49

Responsabilité, 52

**- N -****Normes de pratique, 2, 12, 32, 38, 43, 75**

Absence de valeur juridique, 33, 36, 37

- Absence de connaissance d'office par le tribunal, 36

- Nécessité de preuve, 36

Balises établissant les usages et règles, 37

Caractère facultatif, 33, 34

Non-respect

- Responsabilité de l'inspecteur, 37

Respect, 37

- Moyen de défense, 37, 38

Responsabilité, 52, 73, 74

Utilité pour les tribunaux, 33-35

**- O -****Obligation**

Obligation de garantie, 25

- Fardeau de preuve du créancier, 26
  - Obligation de moyens, 25
    - Fardeau de preuve du créancier, 25, 26
    - Professionnel, 28
  - Obligation de résultat, 25
    - Fardeau de preuve du créancier, 26
  - Obligation d’alerter l’acheteur, 52**
    - Existence de vices apparents non sérieux
      - Avertissements clairs dans le rapport, 56, 75
      - Référence à un expert, 15, 39-44, 47-49, 56, 61, 74-76
  - Obligation d’inspecter, 52, 5**
    - Estimation juste de l’ampleur des problèmes constatés, 59
    - Examen approfondi et complet, 56
      - Identification des indices visibles douteux, 53-55, 57
      - Interprétation, 10, 15, 39
    - Existence de vices apparents non sérieux
      - Examen plus approfondi, 41, 43, 44
    - Présence de difficultés insurmontables
      - Limite de responsabilité, 56
    - Proactivité, 55
    - Respect des normes de pratique, 51, 55
  - Vérifications personnelles, 54, 57
  - Obligations contractuelles de l’inspecteur, 1, 42, 59, 70**
    - Étendue
      - Définition par les tribunaux, 73
    - Information du client, 20, 21
      - Clause externe compromissaire, 21
      - Normes applicables, 13, 14
    - Obligation de moyens, 23, 24, 26-28, 47, 58, 74
      - Inspecteur prudent et diligent, 23, 25, 38, 39
      - Inspecteur raisonnable placé dans les mêmes circonstances, 39
      - Normes de pratique, 2, 12, 33-38, 73
      - Précision dans le contrat, 30, 31
    - Obligation de résultat, 44, 45
      - Connaissance des dénunciations ou déclarations du vendeur, 30, 31
      - Garantie contre les vices cachés, 31
      - Nature des défauts de construction, 30
      - Promesses d’un résultat, 29-31
- Voir aussi* **Obligation d’alerter l’acheteur, Obligation d’inspecter, Rapport d’inspection**

**Obligations de l'acheteur, 42***Code civil du Bas Canada*

- Notion doctrinale et jurisprudentielle d'acheteur prudent et diligent, 7

*Code civil du Québec*

- Absence d'obligation d'inspection préachat, 7, 9, 50, 58
- Notion d'acheteur prudent et diligent codifiée mais non définie, 5, 7, 9
- Recours à l'expert non exigé, 5, 7-9, 62

Silence sur le comportement de l'acheteur prudent et diligent, 4

**Voir aussi Acheteur prudent et diligent****Obligations du vendeur***Code civil du Bas Canada*

- Garantie contre l'éviction, 3
- Garantie contre les défauts cachés, 2, 3

*Code civil du Québec*

- Garantie de qualité, 2, 3, 70
- Garantie du droit de propriété, 3

## Obligation de résultat

- Fourniture d'un bien exempt de vice, 58, 59

**- Q -****Qualification du vice**

- Absence d'inspection, 4
- Inspection, 4

**- R -****Rapport d'inspection, 14**

- Dénonciation de problèmes mineurs, 53
- Difficulté d'accès
  - Explication des raisons, 52
- Difficultés insurmontables
  - Limite de responsabilité, 56
- Évitement de tout excès d'optimisme
  - Examen plus poussé, 54
- Liste de spécialistes devant être consultés, 75
- Outil pour l'acheteur
  - Évitement des affirmations générales et imprécises, 54
- Personnalisation
  - Exclusion du formulaire préparé d'avance, 52, 53, 75
- Présence de signes apparents de vices cachés
  - Formulation de réserves, 52, 53
  - Nature des doutes, 56
  - Recommandations, 53, 75

Résumé écrit de la condition de l'immeuble, 75

### **Recours accueillis**

Condamnation conjointe avec le vendeur, 77

– Partage de responsabilité, 81

Condamnation *in solidum* avec le vendeur, 79

Condamnation solidaire avec l'employeur de l'inspecteur, 85

Condamnation solidaire avec le vendeur, 89

Condamnation solidaire avec le vendeur, l'agent immobilier et le courtier, 90

Condamnation unique de l'inspecteur, 77-91

Coûts des travaux

– Facteur de dépréciation, 77, 78, 80, 82

– Refus, 86

Montants accordés, 77-91

Montants arbitraires ou autres, 77, 78, 84

– Absence d'avis et condition acceptable du bien, 85

– Coûts du rapport d'inspection, 80, 85

– Diminution du prix de vente, 79, 83, 87-89

– Facteur de dépréciation, 90, 91

– Franchise-assurance, 83

– Perte de profits lors de la revente, 80

– Prix de revente, 82

– Troubles et ennuis, 86

Montants réclamés, 77-91

Nature des vices non décelés par l'inspecteur, 77-91

Référence aux normes de l'AIBQ, 77, 79-81, 83, 86-91

### **Recours rejetés**

Montants réclamés, 93-95

Motifs, 93

– Clause d'arbitrage, 106

– Respect des normes de l'AIBQ ou autres, 94, 95, 97, 98, 103, 104

– Respect des règles de l'art, 94, 97-99, 101-107

– Responsabilité du vendeur, 105

– Vices cachés et non apparents, 93-95, 97, 105, 106

Nature des vices non décelés par l'inspecteur, 93-95

Référence aux normes de l'AIBQ ou autres, 93-98, 101-103, 105, 106

### **Responsabilité de l'acheteur**

Défaut de prudence et de diligence, 59

– Absence d'inspection préachat, 62, 63

– Inspection préachat, 62

Défaut de prudence et de diligence de l'inspecteur préachat

- Perte du recours contre le vendeur, 60

Présence d'indices suspects

- Défaut de faire appel à un expert, 58

### **Responsabilité de l'inspecteur, 10, 11**

Absence d'encadrement législatif et réglementaire, 73

Absence de lien de droit avec le vendeur, 57, 58

Analyse du caractère prudent et diligent, 61

Contexte, 51

Dommages, 63-69

Étendue des obligations contractées, 12, 41

Interprétation par les tribunaux, 1, 2

Partage de responsabilité avec le vendeur, 73

Régime contractuel, 58

- Contrat de service, 60, 61, 70

Responsabilité conjointe avec le vendeur, 70

Responsabilité *in solidum* avec le vendeur, 65, 70, 71

- Difficulté de départager la responsabilité, 72

Responsabilité solidaire avec le vendeur, 51, 70, 71

- Engagement contractuel, 72

*Voir aussi* **Inspecteur prudent et diligent, Limites de l'inspection préachat, Recours accueillis, Recours rejetés**

### **Responsabilité du vendeur, 29**

Défaut de l'inspecteur, mais vice indétectable

- Caractère généralisé des défauts, 62
- Nature des vices apparents, 61, 62

Dommages, 66

Moyen de défense

- Défaut de prudence et de diligence de l'acheteur, 59
- Vice apparent, 59

Preuve d'un vice caché, 57

Régime légal

- Contrat de vente, 58, 70

- V -

### **Vice apparent**

*Code civil du Bas Canada*

- Controverse sur le recours à l'expert, 5-7
- Inspection raisonnable exigée de l'acheteur, 5, 7, 11
- Notion controversée, 4



*Code civil du Québec*

- Constatation par un acheteur prudent et diligent, 7
- Recours à l'expert non exigé, 2, 7, 9, 11

## Cour suprême du Canada

- Défaut détecté et jugé sans importance par l'expert, 9

**Vice caché, 2***Code civil du Bas Canada*

- Constatable par un expert seulement, 5
- Inutilité du recours à l'expert, 6
- Non constatable par un expert, 6