

Table des matières

INTRODUCTION	1
1. UN PEU D'HISTOIRE : TERREAU FERTILE À LA NAISSANCE DE L'INSPECTION PRÉACHAT	2
2. LE CONTRAT D'INSPECTION PRÉACHAT	12
A. Un contrat de service ou un mandat ?	12
B. Un contrat de consommation ? Un contrat d'adhésion ?	16
3. LES OBLIGATIONS CONTRACTUELLES DE L'INSPECTEUR PRÉACHAT.	25
A. Une obligation de moyens ou de résultat ?	25
B. Les règles de l'art et les normes applicables au contrat d'inspection préachat	31
C. Résumé des normes et règles applicables	42
D. À quoi s'attendre de l'inspection préachat ? Ses limites	43
E. Résumé des limites de l'inspection	48

4. L'ÉVOLUTION DE LA JURISPRUDENCE CONCERNANT LA RESPONSABILITÉ DE L'INSPECTEUR PRÉACHAT.	50
A. Naissance de la jurisprudence applicable	50
B. Les principes dégagés de cette jurisprudence	52
a) Le rapport d'inspection	52
b) L'obligation d'inspecter	54
c) L'obligation d'alerter l'acheteur	56
d) L'absence de lien de droit avec le vendeur	57
C. L'acheteur prudent et diligent et l'inspecteur : qui est responsable de quoi ?	58
D. La nature des dommages auxquels l'inspecteur préachat est tenu	63
a) La diminution du prix de vente versus les coûts des travaux correctifs	63
b) La condamnation solidaire ou conjointe avec le vendeur	69
CONCLUSION	73
ANNEXES	77
Recours accueillis à la Cour supérieure	77
Recours accueillis à la Cour du Québec.	79
Recours accueillis à la Cour du Québec – Division des petites créances	83

Recours rejetés à la Cour supérieure	93
Recours rejetés à la Cour du Québec	97
Recours rejetés à la Cour du Québec – Division des petites créances	101
TABLE DE LA JURISPRUDENCE	109
INDEX ANALYTIQUE.	119