

LES LIMITES DE LA BONNE FOI EN MATIÈRE DE VENTE : LE CAS DES VICES CACHÉS

Jeffrey Edwards*

Montréal

Aux termes des articles 6, 7 et 1375 du Code civil du Québec, l'obligation de chaque personne d'agir selon les exigences de la bonne foi est devenue une règle fondamentale du droit civil québécois. La garantie de qualité est le régime de droit commun selon lequel tout vendeur (notamment le fabricant, le grossiste, le détaillant, l'entrepreneur et le promoteur immobilier) est tenu d'assurer la qualité des biens qu'il vend.

Le présent article souligne, principalement dans le contexte de la garantie de qualité, les manifestations juridiques et les conséquences pratiques du devoir du vendeur d'agir selon les exigences de la bonne foi. En particulier, les éléments suivants sont examinés : l'exclusion de la garantie, le devoir de dénonciation du vice, le devoir de donner avis dans un délai raisonnable et la responsabilité du vendeur pour les dommages-intérêts. Le devoir du vendeur de dénoncer le vice caché dont il a connaissance est un fondement de la garantie. La consécration de la bonne foi en tant que règle de droit civil renforce le devoir du vendeur de dénoncer des faits connus qui affectent de manière sérieuse l'état du bien.

As a result of articles 6, 7 and 1375 of the Civil Code of Quebec, a person's duty to conduct himself in good faith has become a fundamental rule of Quebec civil law. The warranty of quality is an obligation of general application by which all sellers (including the manufacturer, wholesaler, retailer, builder, and real estate developer) are obliged to ensure the quality of the property being sold.

This article highlights the current legal applications and the practical consequences of the seller's duty to act in good faith principally with regard to the warranty. In particular, the following points are examined: the right to exclude the warranty, the duty to disclose defects, the requirement for notice

* Jeffrey Edwards, LL.D. (Laval), avocat à l'étude TUTINO POTECHIN à Montréal. L'auteur désire remercier le professeur Pierre-Gabriel Jobin de la Faculté de droit de l'Université McGill pour ses commentaires détaillés sur une version antérieure de cet article. L'auteur assume néanmoins la responsabilité unique pour les opinions émises. Des remerciements sont également exprimés au Service de la formation permanente du Barreau du Québec pour avoir consentis à la publication du présent article, qui est une version révisée d'un article publié dans le *Recueil du congrès annuel du Barreau du Québec* (2000), Montréal, Service de la formation permanente, Barreau du Québec, 2000 à la p. 709.

within a reasonable time and the liability of the seller for damages. The duty of the seller to disclose known latent defects is one of the foundations of the warranty. The recognition of good faith as a rule of Quebec civil law consolidates the duty to disclose known facts that seriously affect the state of the property to be sold.

I.	<i>Introduction</i>	421
II.	<i>Le droit et les limites à l'exclusion de la garantie</i>	422
III.	<i>Le devoir de dénonciation</i>	425
	a) <i>La garantie de qualité</i>	425
	b) <i>L'erreur provoquée par le dol</i>	428
IV.	<i>L'exigence de dénonciation écrite dans un délai raisonnable</i>	432
V.	<i>L'étendue de la responsabilité du vendeur</i>	433
VI.	<i>Conclusion</i>	434

I. Introduction

La bonne foi est un concept juridique antique dont les origines coïncident avec la première période de formation de notre droit civil¹. Elle n'est point l'apanage du droit civil. Elle est même omniprésente et bat aux rythmes de presque toutes les branches du droit, notamment du droit administratif, constitutionnel, international et même fiscal².

Aux termes des articles 6, 7 et 1375 du *Code civil du Québec*, ce concept se voit attribuer la forme et la force d'une règle fondamentale de notre droit civil³. La reconnaissance formelle de ce concept comme une règle, surtout là où son application pouvait être entrevue dans le régime du *Code civil du Bas Canada*, sera sans doute salutaire et bénéfique à l'avancement de notre droit civil. Cependant, en matière de vente, son effet immédiat serait minimisé du fait que la vente est considérée, tout comme les contrats de louage, de la société et du mandat, et ce, depuis déjà les temps antiques, tant dans la formation de ses règles que dans l'évolution et l'interprétation de son contenu, comme un contrat *bonne fides* ou de bonne foi⁴.

Il en ressort qu'une partie inhérente du contrat de vente, soit les règles de la garantie de qualité de même que leur interprétation, sont, depuis même l'ère du *Code civil du Bas Canada*, fortement empreintes du concept de la bonne foi. Cela est tellement vrai qu'un des fondements modernes de la garantie de qualité

¹ B. Lefebvre, *La bonne foi dans la formation du contrat*, Cowansville, Yvon Blais Inc., 1998 aux pp. 12 et s.

² Y. Loussouarn, «Rapport de synthèse» dans *La bonne foi*, t. 43, Travaux de l'Association Henri-Capitant des amis de la culture juridique française, Paris, 1992 aux pp. 8-9.

³ Lefebvre, *supra* note 1 à la p. 46 et s.

⁴ J. Edwards, *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, Montréal, Wilson & Lafleur, 1998 aux pp. 14-15.

du droit québécois est que le vendeur doit dénoncer le vice caché connu de lui à l'acheteur⁵. À cet égard, il repose sur le vendeur un devoir positif de révéler à l'acheteur, en toute bonne conscience et honnêteté, tous les vices cachés du bien dont le vendeur a connaissance.

Examinons comment ces principes directeurs influent en pratique sur le fonctionnement des règles de la garantie.

II. *Le droit et les limites à l'exclusion de la garantie*

Le droit à l'exclusion est d'abord régi par l'article 1732 C.c.Q. qui se lit comme suit :

Les parties peuvent, dans leur contrat, ajouter aux obligations de la garantie légale, en diminuer les effets, ou l'exclure entièrement, mais le vendeur ne peut, en aucun cas, se dégager de ses faits personnels.

Selon l'article 1732 C.c.Q., les parties sont libres d'ajouter aux obligations de la garantie légale, d'en diminuer les effets ou de l'exclure entièrement. Cependant, cette supposée liberté contractuelle en matière de garantie de qualité n'est, en vérité, qu'un simulacre.

En premier lieu, le droit à l'exclusion est limité selon les termes mêmes de l'article 1732 C.c.Q. en ce que «le vendeur ne peut, en aucun cas, se dégager de ses faits personnels.» La formulation de cet article est d'une teneur qui ne permet pas de douter de son caractère impératif⁶. Cet article constitue une première application de la règle qui exige l'observation par le vendeur des exigences de la bonne foi. L'article 1732 C.c.Q. ne permet pas au vendeur de se prévaloir d'une exclusion, qui serait autrement valable, à l'endroit d'un geste, d'un fait ou d'un acte juridique qu'il a posé personnellement et qui porte atteinte à la bonne exécution de la garantie, en particulier sur le fait que le bien doit être apte à l'usage auquel il est destiné.

Qu'est-ce qu'il faut comprendre par l'expression «fait personnel»? Le fait personnel s'oppose au fait d'un tiers. Le vendeur doit agir de manière honnête et il répond de ses gestes et actes posés par lui⁷. Le fait personnel peut avoir lieu avant ou après la vente. Avant la vente, il peut s'agir d'une fraude à l'endroit de l'acheteur, notamment par la non-dénonciation d'un fait connu⁸. Après la vente, il peut s'agir de la revente du bien déjà vendu à un tiers.

⁵ Edwards, *supra* note 4 à la p. 67.

⁶ Québec, Ministre de la justice, *Commentaires du ministre de la Justice*, t. 1, Québec, Publications du Québec, 1993 sous l'art. 1732.

⁷ M. Pourcelet, *La vente*, 5^e éd., Montréal, Thémis, 1975 à la p. 143.

⁸ *Villeneuve c. L'Heureux* (19 mai 1998), Terrebonne 700-05-000919-930, J.E. 98-1428 (C.S.).

Le droit à l'exclusion de la garantie est également réglementé par l'article 1733 C.c.Q. qui se lit comme suit :

Le vendeur ne peut exclure ni limiter sa responsabilité s'il n'a pas révélé les vices qu'il connaissait ou ne pouvait ignorer et qui affectent le droit de propriété ou la qualité du bien.

Cette règle reçoit exception lorsque l'acheteur achète à ses risques et périls d'un vendeur non professionnel.

L'article 1733, alinéa 1 C.c.Q. pose une autre restriction à l'exclusion fondée sur le concept de la bonne foi. Cette limite est encore plus importante que celle que nous venons de voir : cet alinéa précise que le vendeur ne peut exclure ni limiter sa responsabilité s'il n'a pas révélé les vices qu'il connaissait ou ne pouvait ignorer. La loi ne permet donc pas au vendeur de rester muet quant aux vices dont il a connaissance et d'opposer à l'acheteur une exclusion conventionnelle à leur égard. La règle était suivie par les tribunaux sous l'ancien code civil⁹ mais elle devait se fonder sur l'interprétation *a contrario* de l'article 1524 du *Code civil du Bas Canada*. L'article 1733 C.c.Q. a le grand mérite d'énoncer la règle en toutes lettres.

Le texte de l'article 1733 C.c.Q. ne distingue pas selon que le vice, dont le vendeur a connaissance, est caché ou non. Est-ce que cela veut dire que le vendeur est tenu de dénoncer même les vices apparents à l'acheteur? À notre avis, la réponse qui s'impose est dans le sens négatif. L'article 1733 C.c.Q. réglemente les limites au droit d'exclusion de la garantie légale ou conventionnelle. Il ne crée probablement pas un nouveau droit général de dénonciation. De fait, l'article 1733 s'insère principalement dans les articles concernant la garantie légale et le droit à l'exclusion de celle-ci. Or, selon la garantie légale de qualité, le vendeur n'est pas tenu aux vices apparents¹⁰.

Il reste néanmoins que la responsabilité du vendeur en regard de la non-dénonciation d'un vice objectivement apparent, et dont le vendeur a connaissance, pourrait être recherchée sur le plan du *dol*¹¹, lorsque les conditions de cette théorie sont réunies. Nous reviendrons sur la question dans une section précise plus tard.

Qu'en est-il du caractère valable de l'exclusion lorsque le vendeur avait connaissance de certains vices cachés, mais demeurerait véritablement ignorant quant aux autres? Les tribunaux préfèrent alors garder l'exclusion en question intacte, tout en précisant que celle-ci n'est efficace qu'à l'endroit des vices ignorés¹².

⁹ *Équipement Piedmont Ltée c. Brissette*, [1988] R.L. 36 (C.A.); *Brien c. Lemelin* (7 mars 1989), Montréal 500-09-000801-852, J.E. 89-634 (C.A.); Edwards, *supra* note 4 aux pp. 126-27.

¹⁰ Art. 1726, al. 2 C.c.Q.; Edwards, *supra* note 4 à la p. 213.

¹¹ Art. 1407 C.c.Q. Voir la section III b) *L'erreur provoquée par le dol*, ci-dessous.

¹² *Martin c. Boilard* (11 décembre 1997), Québec 200-05-000991-948, J.E. 98-302 (C.S.).

On aura remarqué que la restriction d'exclusion énoncée à l'article 1733 vise également les vices dont le vendeur «ne pouvait ignorer» l'existence. Il s'agit là évidemment d'une codification de la règle jurisprudentielle reconnue à l'époque du *Code civil du Bas Canada* et qui fut formellement reconnue par la Cour suprême dans l'arrêt *General Motors Products of Canada Ltd c. Kravitz*¹³. Tout vendeur soumis à la présomption de connaissance, notamment le fabricant, le vendeur-entrepreneur et le vendeur spécialisé sont présumés connaître les vices des biens qu'ils fabriquent, construisent ou débitent. Même s'ils peuvent, en vérité, ignorer totalement la présence des vices, ces vendeurs sont néanmoins obligés de les dénoncer à l'acheteur. Il s'agit d'un principe sévère, mais considéré justifié par le fait que ces vendeurs sont experts dans les biens qu'ils mettent sur le marché et qu'ils se présentent comme tels au public¹⁴. Notons ici qu'en traitant de l'obligation de renseignement reposant sur l'obligation de l'équité et de la bonne foi dans l'arrêt *Banque de Montréal c. Bail*, la Cour suprême, par la voix du juge Gonthier, précisait également que la connaissance du renseignement à communiquer peut être «réelle» ou «présumée», comme dans le cas d'un fabricant¹⁵.

Le régime d'exclusion de la garantie dans le *Code civil du Québec* doit également composer avec une autre règle qui risque de compliquer son application. L'article 1733, alinéa 2 C.c.Q. semble préciser que la prohibition d'exclusion à l'endroit des vices connus et non dénoncés est levée lors d'une vente conclue aux «risques et périls» de l'acheteur, par un vendeur non professionnel.

Le texte de l'article 1733, alinéa 2 C.c.Q. paraît proposer un changement important par rapport au droit observé sous l'ancien Code civil. En effet, sous le *Code civil du Bas Canada*, le vendeur ne pouvait sciemment omettre de révéler le vice caché connu, sous le couvert d'une exclusion de garantie même conclue aux «risques et périls» de l'acheteur¹⁶. L'article 1733, alinéa 2 C.c.Q., quant à lui, semble autoriser une telle conduite pour ce qui a trait au vendeur non professionnel. Le texte est pour le moins surprenant, car il paraît légaliser un comportement frauduleux. De fait, si ce texte veut dire ce qu'il énonce, cela constitue un accroc flagrant aux exigences de la bonne foi qui est difficile à comprendre et encore moins à justifier¹⁷ et qui a déjà donné lieu à des appels à l'intervention législative. Nous sommes d'accord qu'il s'agit là probablement, dans les faits, d'une malheureuse erreur législative¹⁸.

À tout événement, nous avons déjà exprimé l'avis que l'article 1733, alinéa 2 C.c.Q. doit faire l'objet d'une interprétation restrictive : les termes précis

¹³ [1979] 1 R.C.S. 790.

¹⁴ Edwards, *supra* note 4 aux pp. 279-81.

¹⁵ [1992] 2 R.C.S. 554, aux pp. 586 et 587.

¹⁶ *Ducharme c. Charest* (1903), 23 C.S. 82 (C.R.); *Girard c. Doiron*, B.D.I. 99-221 (C.A.).

¹⁷ Lefebvre, *supra* note 1 à la p. 209.

¹⁸ Lefebvre, *supra* note 1 à la p. 210; Edwards, *supra* note 4 aux pp. 127-28.

indiqués («risques et périls») doivent absolument être mentionnés et le concept de vendeur professionnel doit recevoir ici une large interprétation¹⁹. Notamment, le fait que l'acheteur est un professionnel ne paraît pas atténuer la rigueur de l'exigence que seul le vendeur non professionnel puisse prétendre au bénéfice de cet alinéa²⁰. Enfin, rappelons que l'article 1733, alinéa 2 C.c.Q. s'insère strictement dans le cadre de la garantie. L'acheteur demeure en principe libre d'attaquer la vente au motif du dol du vendeur, suivant le régime général des obligations²¹.

III. Le devoir de dénonciation

a) La garantie de qualité

En premier lieu, énonçons la règle de base : le vendeur est responsable du vice caché du bien vendu, et ce, indépendamment de sa connaissance du vice. En effet, l'article 1726 C.c.Q. dispose que le vendeur est garant des vices cachés et ne mentionne nullement que cette garantie est conditionnelle à la connaissance du vice par le vendeur. Il est ainsi depuis l'origine de la garantie de qualité du droit civil québécois²². Cependant, tel que démontré dans les autres sections de cet article, lorsque le vendeur a connaissance, au moment de la vente, d'un vice caché et omet d'en révéler l'existence à l'acheteur, le régime légal de garantie de qualité alourdit, de manière importante, la responsabilité du vendeur.

Le vendeur, indépendamment de sa qualité professionnelle ou du type du bien qu'il vend, se voit obligé de dénoncer l'existence de tout vice caché dont il a connaissance. Tel que déjà mentionné, l'obligation de bonne foi s'est déjà intégrée, avant même l'entrée en vigueur du *Code civil du Québec*, dans la garantie de qualité et se manifeste notamment par un devoir particulier de porter à la connaissance de l'acheteur l'existence de tout «vice caché». À cet égard, le vendeur a un devoir positif de détromper l'acheteur ignorant. En revanche, ce devoir n'existe probablement pas à l'endroit du vice ne satisfaisant pas aux conditions d'un vice caché, notamment le vice apparent, tel que mentionné plus haut.

Notons que ce raisonnement est d'ailleurs conséquent à celui adopté par la Cour suprême dans l'arrêt *Bail*²³ au sujet de l'obligation générale de renseignement dérivée du devoir de la bonne foi en matière contractuelle. Le juge Gonthier avait alors précisé qu'un des éléments nécessaires à la naissance

¹⁹ Edwards, *supra* note 4 aux pp. 128-29.

²⁰ *Mazda 2-20 c. Des Sources Dodge Chrysler Ltée*, J.E. 95-1483 (C.Q.).

²¹ Art. 1400 C.c.Q. et Edwards, *supra* note 4 à la p. 128.

²² Edwards, *supra* note 4 aux pp. 18-19.

²³ *Banque de Montréal c. Bail*, *supra* note 15. Voir P.-G. Jobin, *Les contrats de distribution de biens techniques*, Québec, P.U.L., 1975 aux pp. 216 et s.

de l'existence d'une obligation de renseignement est «l'impossibilité du créancier de l'obligation de se renseigner soi-même²⁴». De fait, cet élément n'est pas présent lorsque l'acheteur peut, suivant la teneur de l'article 1726, alinéa 2 C.c.Q., constater l'existence d'un vice au moyen d'un examen prudent et diligent du bien qu'il projette d'acquérir.

Est-ce que cela veut dire pour autant que le vendeur peut se rendre coupable d'un dol en regard du vice apparent sans que l'acheteur n'ait de recours contre lui en vertu de la garantie? La jurisprudence est intervenue pour écarter une telle possibilité. Les tribunaux ont statué, à plusieurs reprises, que le comportement dolosif du vendeur, par le biais des gestes ou déclarations trompeux rassurant faussement l'acheteur, ont pour effet de rendre un vice, autrement apparent, juridiquement occulte²⁵. En effet, dans l'arrêt *Placement Jacpar*, la Cour d'appel, par la voix du juge LeBel, a clairement désigné le «comportement des parties»²⁶ comme un des facteurs devant être considéré lors de l'appréciation du caractère occulte ou apparent d'un vice.

Le «comportement des parties» peut englober un grand nombre de circonstances comprenant des déclarations, même de bonne foi, inexactes du vendeur, des engagements de nature contractuelle, implicites ou exprès²⁷, et des manœuvres ou omissions de nature dolosive. Dans le cadre du présent article portant sur les exigences de la bonne foi, c'est le comportement dolosif qui retient particulièrement notre attention. Plusieurs situations se présentent dans les faits.

En premier lieu, lorsque le vendeur se livre à des gestes dolosifs, par exemple des mensonges²⁸ ou des manœuvres²⁹ pour cacher l'état véritable du bien, le vice autrement apparent est qualifié d'occulte. En deuxième lieu, un comportement souvent condamné par les tribunaux en matière de garantie est la description incomplète par le vendeur de l'état réel du

²⁴ *Ibid* à la p. 587.

²⁵ *Ouellet c. Sirois* (1990), [1991] R.D.I. 126 (C.S.); *Proulx-Robertson c. Collins*, [1992] R.D.I. 154 (C.A.); *Grunewald c. Arbour-Noël*, [1996] R.D.I. 24 (C.A.); *Proulx c. Boulianne* (1996), [1997] R.D.I. 61 (C.S.); *Laurin c. Cléroux*, J.E. 97-779 (C.S.).

²⁶ *Placement Jacpar Inc. c. Benzakour*, [1989] R.J.Q. 2309 à la p. 2318 (C.A.), (M. le juge LeBel) : «Le propre comportement du vendeur jouera son rôle à l'occasion dans l'appréciation du caractère du vice. Ainsi, ces fausses représentations ou le dol du vendeur quant à l'état de la chose ou aux causes réelles de vices apparents dégageront parfois l'acquéreur de l'obligation d'explorer davantage.»

²⁷ Edwards, *supra* note 4 aux pp 95 et s.

²⁸ *Proulx c. Boulianne*, *supra* note 25; *Laurin c. Cléroux*, *supra* note 25.

²⁹ *Proulx-Robertson c. Collins*, *supra* note 25. Notons l'avis du juge LeBel à la p. 157 : «Les relations entre un vendeur et un acquéreur d'une propriété immobilière ne s'assimilent pas à un jeu de cache-cache. Les vendeurs demeurent soumis à des obligations d'honnêteté et de loyauté vis-à-vis de l'acquéreur potentiel. Connaissant un problème sérieux, ils se doivent, à tout le moins, de ne pas induire en erreur l'autre partie en l'envoyant délibérément sur une fausse piste ou en induisant chez elle un sentiment de fausse sécurité. Le dol présent dans ce dossier contribue à rendre un vice caché qui, dans d'autres circonstances, pourrait être apparent.»

bien³⁰. Le vendeur trace alors un portrait uniquement partiel de la situation. La demi-vérité s'avère souvent parmi les pires mensonges. En ne mentionnant que les faits qui mettent le bien sous un jour favorable et en omettant de dévoiler les autres faits pertinents permettant de jauger de manière équilibrée la situation, le vendeur trompe son acheteur.

À dire vrai, sans le portrait complet de la situation (ce qui comprend tous les faits pertinents), la version présentée par le vendeur est doublement trompeuse. D'une part, l'acheteur croit que les faits dénoncés sont complets et qu'il peut prendre une décision éclairée, ce qui n'est pas le cas. D'autre part, lorsque le vendeur a dénoncé uniquement certains faits qui sont favorables au bien, l'acheteur est sécurisé, ce qui peut le motiver légitimement à ne pas pousser plus loin son enquête.

Signalons ici les points analogues pour ce qui est des éléments de base considérés nécessaires par la Cour suprême à la naissance de l'obligation de renseignement suivant l'arrêt *Bail*. M. Le juge Gonthier avait alors précisé que la condition «d'impossibilité de se renseigner» pouvait être remplacée par la «confiance légitime du créancier envers le débiteur»³¹. C'est notamment le cas lorsque l'acheteur est trompé par les déclarations incomplètes ou erronées du vendeur.

En troisième lieu, soulignons qu'en vertu de la garantie, le vendeur est également responsable d'un silence dolosif, parfois appelé le dol négatif. Tel que nous l'avons déjà précisé, la garantie fait reposer sur le vendeur un devoir positif d'agir et de révéler les vices cachés dont il a la connaissance à l'acheteur. C'est ainsi que des tribunaux québécois ont, à maintes reprises, reproché et condamné le vendeur qui a dolosivement gardé le silence d'un vice caché³². De fait, dès que le vice est caché, le vendeur, qui en a connaissance, n'a pas le droit, en vertu de la garantie, de se taire. Il se doit de dénoncer l'existence à l'acheteur, et ce, de manière complète.

Notons que le statut professionnel du vendeur peut influencer, dans le cadre strict de la garantie, sur l'étendue du devoir de dénonciation du vice caché. Depuis l'arrêt *Placement Jacpar*, il est établi que le statut professionnel du vendeur peut diminuer l'intensité de l'examen auquel l'acheteur est tenu lors de la vente, et ainsi favoriser la qualification occulte du vice³³.

³⁰ *Fortin c. Lessard*, [1994] R.D.I. 1 (C.A.); *2435-5158 Canada Inc. c. Canadian Kenworth Co.*, J.E. 94-1459 (C.S.); *Ranger c. Daigle*, J.E. 94-1423 (C.S.); *Landry c. Généreux*, [1996] R.D.I. 171 (C.A.); *Paris c. Lamontagne*, B.E. 97BE-433 (C.S.); *Salvas c. Sénécal*, J.E. 97-143 (C.S.).

³¹ *Banque de Montréal c. Bail*, *supra* note 15 à la p. 587.

³² *2435-5158 Canada Inc. c. Canadian Kenworth Co.*, J.E. 94-1459 (C.S.); *Christopoulos c. Abdalla*, [1995] R.D.I. 61 (C.S.); *Arteau c. Williams*, [1995] R.D.I. 140 (C.Q.); *Nadeau c. Pelletier*, J.E. 95-1350 (C.S.); *Gauthier c. Chiquette*, J.E. 96-1509 (C.Q.); *Figueiredo c. Ferreira*, J.E. 96-2164 (C.Q.); *Bélangier c. Bobby Dubé ltée.*, B.E. 98BE-110 (C.Q.); *Burdon c. Robidoux*, B.E. 99BE-368 (C.Q.); *Labrecque c. Roy*, J.E. 99-363 (C.S.).

³³ *Placement Jacpar Inc. c. Benzakour*, *supra* note 26 à la p. 2317; *Polidori c. Drouin*, [1976] C.P. 549; *Racette c. Di Salvio*, [1989] R.D.I. 546 (C.S.); *Benoît c. Sanctuaire du Mont-Royal Ltée.*, [1992] R.J.Q. 2858 (C.S.); *Edwards*, *supra* note 4 à la p. 173.

Si l'on qualifie un vice comme étant caché, le devoir de dénonciation du vendeur est, par le fait même, plus large. Ainsi, les tribunaux ont naturellement décidé que, lorsque l'acheteur achète d'un vendeur professionnel ou très expérimenté, ce dernier est tenu de révéler à l'acheteur tout vice qualifié de caché dans les circonstances³⁴. D'un point de vue comparatif à l'obligation de renseignement, signalons la «confiance légitime» de l'acheteur envers le vendeur, mentionnée par M. le juge Gonthier dans l'arrêt *Bail*.

Cependant, précisons que le vendeur ordinaire est tout autant tenu, en vertu de la garantie, à un devoir absolu de dénoncer, de manière complète et loyale, le vice caché connu de lui. C'est ainsi que les tribunaux, dans le cadre d'une vente d'un vendeur ordinaire, ont condamné l'omission de dénonciation d'infiltration d'eau lorsqu'il n'existait aucun indice au moment de l'inspection d'un problème d'eau³⁵, l'omission de signaler la présence de chauve-souris qu'un inspecteur n'a pas pu déceler³⁶, le défaut de mentionner l'absence d'un champs d'épuration constatée uniquement en faisant des travaux de creusement³⁷.

L'acheteur qui est trompé par des mensonges, manœuvres ou réticences dolosives de son vendeur n'est pas tenu de limiter son recours à la garantie de qualité du vendeur. Il peut également fonder son recours en réparation sur la théorie de l'erreur provoquée par le dol en vertu du régime général des obligations³⁸. Examinons les distinctions qui s'imposent alors en ce qui a trait au devoir de dénonciation.

b) *L'erreur provoquée par le dol*

Afin de faire valoir un recours basé sur l'erreur provoquée par le dol (communément appelé simplement le dol), l'acheteur doit établir que le vendeur a fait une fausse représentation ou s'est abstenu de déclarer un fait qui aurait influé sur la décision de l'acheteur, soit de contracter, soit de contracter suivant des conditions différentes³⁹. L'inconvénient principal pour l'acheteur d'un recours fondé sur cette théorie est que, contrairement à la garantie, il doit établir que le vendeur avait connaissance du fait qu'il a omis de dénoncer. Néanmoins, un tel recours peut être utile pour l'acheteur en certaines circonstances. Notamment, contrairement à la garantie de qualité, le devoir de dénonciation ne se limite pas au vice caché mais à tout problème ou fait qui

³⁴ *Bélanger c. Bobby Dubé ltée.*, supra note 32; *Christopoulos c. Abdalla*, supra note 32; *2435-5158 Canada Inc. c. Canadian Kenworth Co.*, supra note 32.

³⁵ *Labrecque c. Roy*, supra note 32.

³⁶ *Burdon c. Robidoux*, supra note 32.

³⁷ *Arteau c. Williams*, supra note 32.

³⁸ Article 1401 C.c.Q.; *Edwards*, supra note 4 aux pp. 92-95.

³⁹ J.-L. Baudouin et P.-G. Jobin, *Les obligations*, 5^e éd., Cowansville, Yvon Blais Inc., 1998 à la p. 213.

aurait influé sur la décision de l'acheteur de conclure le contrat ou de le conclure à d'autres conditions.

Il ne paraît pas utile ici de s'attarder longuement sur les situations où le vendeur aurait, par des manœuvres dolosives ou par une description volontairement incomplète des faits concernant l'état du bien, vicié le consentement de l'acheteur. Le recours fondé sur le dol serait alors bien fondé. De plus, nous venons de voir que les tribunaux québécois ont déjà décidé qu'un tel comportement rend même les vices, autrement apparents, juridiquement cachés en vertu de la garantie.

La question plus nuancée est celle à savoir si le vendeur peut se permettre de garder le silence à l'endroit d'un problème sérieux (qui vicierait le consentement de l'acheteur) au motif que l'acheteur aurait dû s'en informer lui-même. Autrement dit, est-ce que le vendeur peut, par un dol négatif, s'autoriser à frauder un acheteur qui n'est pas suffisamment diligent dans la protection de ses droits?

Le droit applicable à cette question est celui du régime général des obligations. L'article 1401, alinéa 2 C.c.Q. prévoit expressément que le «dol peut résulter d'un silence ou d'une réticence». Aucune limite n'est posée à l'obligation d'honnêteté et de loyauté du contractant. En revanche, la doctrine québécoise s'interroge sur la portée de l'arrêt *Bail* et notamment à savoir si l'obligation de divulgation est circonscrite par une obligation corrélatrice de se renseigner du cocontractant⁴⁰.

À notre avis, il faut être prudent avant d'appliquer à la lettre le raisonnement et les conditions élaborées dans l'arrêt *Bail* à chaque circonstance où une partie a une obligation de révéler des faits à son cocontractant, en particulier, où l'omission vicie le consentement du cocontractant et ne constitue pas une inexécution d'une obligation implicite selon l'article 1434 C.c.Q. suivant le raisonnement adopté par la Cour suprême dans cet arrêt. Le juge Gonthier lui-même a précisé que la «généralité de [s]es propos au sujet de l'obligation de renseignement ne doit pas faire oublier les différences importantes qui peuvent surgir entre les diverses instances où cette obligation est présente»⁴¹.

En matière de dol négatif, les exigences concernant la bonne foi, formellement dictées par les articles 6, 7 et 1375 C.c.Q., de même que la teneur de l'article 1401, alinéa 2 C.c.Q., paraissent transposer une règle morale dans une règle juridique de droit civil. Lorsque le vendeur a connaissance d'un fait dont il sait que l'existence est ignorée par l'acheteur et au sujet duquel il sait que la connaissance par l'acheteur lui ferait changer

⁴⁰ Baudouin et Jobin, *supra* note 39 à la p. 270; J. Pineau, D. Burman et S. Gaudet, *Théorie des obligations*, 3^e éd., Montréal, Thémis, 1996 aux pp. 345-47. Voir aussi sur le dol négatif Lluellas, *Droit québécois des obligations*, Montréal, Thémis, 1998 aux pp. 334-37.

⁴¹ *Banque de Montréal c. Bail*, *supra* note 15 à la p. 588.

d'avis, soit de contacter soit de contracter à des conditions différentes, le vendeur n'a légalement (tout comme moralement) pas le droit de se taire. Il doit agir de bonne foi et porter le fait ignoré à la connaissance de l'acheteur, faute de quoi, le contrat donne ouverture aux recours de vices de consentement prévus à l'article 1407 du C.c.Q.

À tout événement, même dans l'hypothèse où les commentaires du juge Gonthier exprimés dans l'arrêt *Bail* s'appliquent dans le *Code civil du Québec* à la théorie de l'erreur provoquée par le dol négatif dans le cas de la vente, les propos du juge Gonthier paraissent obliger souvent, sinon généralement, le vendeur à une obligation absolue d'honnêteté et de loyauté envers son acheteur à l'endroit d'un problème de qualité connu du vendeur.

L'étendue de l'obligation de renseignement doit être examinée à la lumière des circonstances de l'espèce. En décidant de reconnaître l'existence d'une obligation générale de renseignement qui découle de la «nature du contrat suivant les usages, l'équité ou la loi»⁴² et en dispensant le créancier d'une telle obligation de se renseigner lui-même lorsqu'il est dans des circonstances se prêtant à la «confiance légitime» envers le débiteur de l'obligation de renseignement, M. le juge Gonthier s'est exprimé comme suit :

L'apparition de l'obligation de renseignement est reliée à un certain rééquilibrage au sein du droit civil. Alors qu'auparavant, il était de mise de laisser le soin à chacun de se renseigner et de s'informer avant d'agir, le droit civil est maintenant plus attentif aux inégalités informationnelles, et il impose une obligation positive de renseignement dans les cas où une partie se retrouve dans une position informationnelle vulnérable, d'où des dommages pourraient s'ensuivre.⁴³

Certes, cette inégalité informationnelle existe lorsque le vendeur est un professionnel dans le domaine de la vente. Conformément à la jurisprudence déjà notée⁴⁴, l'acheteur est alors parfaitement dans ses droits de se fier sur l'aptitude et l'expertise du vendeur pour dénoncer tout fait considéré pertinent dans les circonstances.

Pour ce qui est du vendeur ordinaire, il peut exister également une inégalité informationnelle importante par rapport au bien et cette inégalité crée alors une confiance légitime de l'acheteur envers son vendeur. C'est notamment le cas envers le vendeur d'un immeuble résidentiel l'ayant habité pendant un certain nombre d'années. Un tel vendeur est dans une position privilégiée par rapport à l'acheteur en ce qui a trait à l'information pertinente concernant l'état et la condition du bien. Sans avoir nécessairement une expertise technique à cet égard, un tel vendeur a une connaissance intime du fonctionnement des divers systèmes de l'immeuble. Ce vendeur connaît les déficiences et les défaillances de l'immeuble en les ayant vécues et subies par le passé et connaît donc le risque de recrudescence et de récurrence de celles-ci. De même, un vendeur ayant vécu

⁴² Art. 1024 C.c.B.C.; Art. 1434 C.c.Q.

⁴³ *Banque de Montréal c. Bail*, *supra* note 15 à la p. 587.

⁴⁴ *Bélanger c. Bobby Dubé ltée*, *supra* note 32; *Christopoulos c. Abdalla*, *supra* note 32; *2435-5158 Canada Inc. c. Canadian Kenworth Co.*, *supra* note 32.

dans un même bâtiment pendant plusieurs années est au courant des problèmes qui ne se manifestent que lors de certaines conditions climatiques ou dans des saisons particulières, à répétition. Ces données précieuses dépassent de loin celles qu'un examen prudent et diligent, même d'un professionnel, peut révéler.

Conformément à la moralité contractuelle nouvelle que fait sien le *Code civil du Québec* et à la reconnaissance de l'obligation d'agir selon les exigences de la bonne foi en tant que règle fondamentale de notre droit civil, il serait contraire à l'économie des articles 6, 7, 1375 et 1401 C.c.Q. qu'un vendeur puisse sciemment surprendre la bonne foi et tromper son cocontractant au motif que ce dernier était insuffisamment diligent dans la protection de ses droits. Les tribunaux n'ont ainsi pas hésité à condamner le vendeur ordinaire sur la base du dol lorsque ce dernier avait omis, lors de la vente, de dénoncer un problème ou un vice qui lui était connu, sans pour autant aborder tous les tenants et aboutissements de la qualification cachée du vice⁴⁵.

Il importe toutefois de bien distinguer, tant sur le plan conceptuel que sur le plan pratique, les deux théories juridiques qui s'offrent à l'acheteur trompé, soit la garantie de qualité et l'erreur provoquée par le dol. La garantie protège l'acheteur d'un vice caché, car celui-ci constitue une inexécution de l'obligation de la garantie. Tel que mentionné ci-haut, par interprétation jurisprudentielle, des vices apparents peuvent être qualifiés de vices cachés lorsque, notamment, ils font l'objet de mensonges, manœuvres ou explications incomplètes du vendeur. Pour ce qui est de l'erreur provoquée par le dol, prescrite par l'article 1401 du *Code civil du Québec*, elle réglemente, séparément, des gestes ou omissions dolosifs concernant tout fait important dont le vendeur sait qu'il influencerait sur la décision de l'acheteur de contracter ou de contracter à des conditions différentes. Cependant, il arrive parfois que les tribunaux paraissent, avec respect, à tort, intégrer ces deux théories dans une espèce de théorie commune⁴⁶. En revanche, rien ne s'oppose à ce que les deux théories soient invoquées dans la même instance judiciaire.

Chaque théorie de responsabilité possède ses conditions propres. En particulier, en vertu de la garantie, le vendeur est responsable des vices cachés, sans égard à sa connaissance de leur existence. Pour l'erreur provoquée par le dol, le consentement de l'acheteur peut être vicié par le comportement frauduleux du vendeur violant la bonne foi, sans égard aux critères et à la qualification

⁴⁵ *Figueiredo c. Ferreira*, supra note 32; *Gauthier c. Chiquette*, supra note 32; *Paris c. Lamontagne*, supra note 30; *Varin c. Laprade*, J.E. 98-598 (C.Q.). Voir aussi *Nadeau c. Pelletier*, supra note 32.

⁴⁶ *Varin c. Laprade*, supra note 45. Le juge conclut que l'omission de révéler un vice par le vendeur rend le vice caché. La décision dans les faits et dans sa conclusion est parfaitement bien fondée. Toutefois, avec respect, il nous paraît plus conforme à la loi d'affirmer que la description incomplète du bien rend le vice juridiquement caché ou que l'omission de révéler un fait important constitue un dol négatif.

occulte du fait non révélé⁴⁷. Le vendeur est donc tenu de se conformer aux exigences de la bonne foi pour tout ce qu'il déclare ou omet de déclarer à l'acheteur au sujet de l'état et de la condition du bien.

IV. *L'exigence de dénonciation écrite dans un délai raisonnable*

La bonne foi du vendeur a également un rôle dans l'application du régime du délai auquel la garantie est soumise. L'article 1739 du *Code civil du Québec* se lit comme suit :

L'acheteur qui constate que le bien est atteint d'un vice doit, par écrit, le dénoncer au vendeur dans un délai raisonnable depuis sa découverte. Ce délai commence à courir, lorsque le vice apparaît graduellement, du jour où l'acheteur a pu en soupçonner la gravité et l'étendue.

Le vendeur ne peut se prévaloir d'une dénonciation tardive de l'acheteur s'il connaissait ou ne pouvait ignorer le vice.

Selon l'article 1530 du *Code civil du Bas Canada*, l'acheteur devait instituer son recours en vertu de la garantie dans un délai raisonnable. La bonne ou la mauvaise foi du vendeur importait peu ou pas du tout. Selon l'article 1739 C.c.Q., l'acheteur est uniquement tenu d'aviser le vendeur par écrit de sa découverte dans un délai raisonnable.

Le législateur a également innové en créant, par l'article 1739, alinéa 2 C.c.Q., un régime d'exception à l'exigence d'une dénonciation écrite. Or, ce régime d'exception est basé sur les exigences de la bonne foi : lorsque le vendeur avait, au moment de la vente, connaissance du vice ou ne pouvait l'ignorer, il ne peut opposer la dénonciation tardive. Tel que nous l'avons expliqué ailleurs⁴⁸, ce régime d'exception nous vient de la *Convention sur la vente internationale de marchandises*⁴⁹. Il constitue une autre conséquence de l'obligation du vendeur de révéler à l'acheteur les vices cachés dont il a connaissance. Il est parfaitement conséquent avec les valeurs que véhiculent les articles 6, 7 et 1375 du *Code civil du Québec*.

Soulignons que, à tout événement, l'acheteur reste assujéti au devoir juridique que constitue l'obligation de mettre le vendeur en demeure suivant l'article 1595 C.c.Q. avant de réparer le prétendu vice, à défaut de quoi, il

⁴⁷ Le niveau d'honnêteté légalement requise du vendeur, comme de tout cocontractant, est en dernière analyse une question de société. Voir Baudouin et Jobin, *supra* note 39 à la p. 111 : « Cette bonne foi, dite objective, a un sens beaucoup plus large, soit celui de norme de comportement acceptable. Selon le contexte, de telles normes ont une dimension morale, sociale ou encore elles renvoient simplement au « bon sens » ; la bonne foi est donc devenue l'éthique de comportement exigée en matière contractuelle (comme d'ailleurs dans bien d'autres matières). Elle suppose un comportement loyal et honnête. »

⁴⁸ Edwards, *supra* note 4 à la p. 204.

⁴⁹ Voir la *Loi concernant la Convention des Nations Unies sur les contrats de vente internationale de marchandises*, L.R.Q., c. C-67.01. Voir également les *Commentaires du ministre de la Justice*, *supra* note 6 sous l'art. 1739 C.c.Q.

renonce à son recours contre le vendeur. Pour être dispensé de l'obligation de mettre en demeure, l'acheteur doit établir une des exceptions prévues à l'article 1597 C.c.Q., notamment le caractère urgent de la réparation tel qu'il a été décidé dans *Bouchard c. Laflamme*.⁵⁰

Il n'en reste pas moins que la violation du devoir de bonne foi par le vendeur prive ce dernier de la protection de l'avis de découverte du vice dans un délai raisonnable avant l'exécution des travaux de réparation.

V. *L'étendue de la responsabilité du vendeur*

La dérogation aux exigences de la bonne foi que constitue la non-divulgation par le vendeur du vice caché connu de lui entraîne une autre conséquence importante en regard de la garantie. Suivant une règle de base du régime indemnitaire de la garantie, le vendeur est, indépendamment de sa connaissance ou non du vice, tenu au remboursement d'une partie du prix, advenant la demande en réduction du prix, ou du prix intégral, dans l'hypothèse d'une demande en résolution de la vente. Cependant, dans le régime de base le vendeur n'est pas tenu des dommages-intérêts généraux destinés à réparer tout autre préjudice subi⁵¹.

La solution est tout autre lorsque le vendeur n'a pas dénoncé à l'acheteur, lors de la vente, le vice dont il avait connaissance. Tel que le dispose l'article 1728 C.c.Q., lorsque le vendeur «connaissait le vice caché ou ne pouvait l'ignorer», il est tenu de tous les dommages-intérêts. À dire vrai, le vendeur omettant de dénoncer le vice caché qui lui est connu perd le bénéfice de l'immunité à l'encontre des dommages-intérêts que lui confère normalement le régime indemnitaire de base de la garantie.

La violation de l'obligation de dénoncer le vice caché connu par le vendeur alourdit considérablement sa responsabilité envers l'acheteur. Celui-ci est alors admis à se faire indemniser de tous ses dommages subis⁵². Ceux-ci comprennent même des dommages imprévisibles, mais doivent être une suite directe et immédiate du vice en question⁵³. En raison de la présomption de connaissance, les vendeurs professionnels sont également, à moins qu'ils réussissent à repousser la présomption, redevables des entiers dommages-intérêts⁵⁴.

⁵⁰ [1998] R.D.I. 701 (C.Q.); Edwards, *supra* note 4 aux pp. 193-94. Voir aussi 9025-3683 *Québec Inc. c. Camping Transit Inc.* J.E. 98-2195 (C.Q.).

⁵¹ Edwards, *supra* note 4 aux pp. 263-66.

⁵² *Ibid.* aux pp. 271-74.

⁵³ *Lachance c. Hébert*, J.E. 97-320 (C.A.).

⁵⁴ Notons que le promoteur immobilier a été jugé un vendeur spécialisé et est assujéti à la présomption de connaissance : *Société d'habitation et de développement de Montréal c. Bergeron*, [1996] R.J.Q. 2088 (C.A.). De même, le vendeur entrepreneur est assujéti à la présomption de connaissance : *Bélanger c. Turcotte*, J.E. 99-1612 (C.S.).

VI. Conclusion

Le concept, la règle de même que les exigences de la bonne foi ne sont point neufs dans l'opération de la garantie. De nombreuses règles de la garantie constituent même des applications spécifiques du concept de la bonne foi. La plupart des règles de la garantie qui véhiculent les exigences de la bonne foi étaient déjà reconnues dans le régime du *Code civil du Bas Canada*.

La consécration de la bonne foi en tant que règle de droit civil renforce le devoir de dénonciation du vendeur, surtout en vertu de la théorie de l'erreur provoquée par le dol suivant le régime général des obligations. De même, la garantie de qualité dans le *Code civil du Québec* poursuit résolument dans ce sens en étendant le concept de la bonne foi au régime du délai de dénonciation, en empêchant le vendeur de mauvaise foi de se prévaloir de la tardiveté de l'avis écrit.

L'application des articles 6, 7 et 1375 dans le *Code civil du Québec* pourrait dans l'avenir motiver, de la part des plaideurs et des tribunaux imaginatifs, de nouvelles interprétations de l'ensemble des règles de la vente et de la garantie, et en particulier, permettre l'indemnisation d'un préjudice qui serait autrement sans remède. En fait, il nous semble que le progrès exige rien de moins.