

***L'INSTITUTION FINANCIÈRE QUI REPREND
UN IMMEUBLE EST-IL UN VENDEUR PROFESSIONNEL?***

Me Jocelyn Rancourt

Cette question peut paraître impertinente. En effet, en quoi serait-il important de savoir si l'institution financière qui reprend un immeuble est ou n'est pas un vendeur professionnel?

L'incidence du vendeur professionnel au sens du Code civil du Québec

Il faut d'abord savoir que le vendeur professionnel d'un bien ne peut valablement obtenir de son acheteur une exclusion de garantie contre les vices cachés.

Ainsi, un vendeur d'automobiles ne pourrait pas faire signer une renonciation à la garantie légale contre les vices cachés de son acheteur car il est un vendeur professionnel.

Or, une institution financière qui reprend un immeuble en vertu de son acte hypothécaire et qui le revend prévoit généralement une clause dans l'acte de vente par laquelle elle est exonérée de toute garantie contre les vices cachés.

Donc, si l'institution financière est considérée comme un vendeur professionnel, cette clause d'exonération ne serait pas valide.

Une décision de la Cour des Petites Créances

Dans la cause De Castris contre la Banque Nationale du Canada rendue au cours de l'année 2000¹, un juge de la Cour du Québec a décidé que la Banque devait être considérée comme un vendeur professionnel ne bénéficiant donc pas de la possibilité de s'exonérer contre la garantie sur les vices cachés. Le juge a alors imposé à la Banque de rembourser à l'acheteur une partie des dommages causés par lesdits vices cachés.

Jurisprudence constante?

Il ne s'agit pas d'une jurisprudence constante puisqu'il ne s'agit que d'un seul jugement qui a clairement indiqué qu'une institution financière, dans le cas d'une reprise de possession et d'une revente, était considérée comme un vendeur professionnel.

Toutefois, ce jugement laisse planer des doutes sur l'interprétation que pourraient avoir d'autres tribunaux à l'endroit d'une clause d'exonération de garantie contre les vices cachés qui serait incluse dans un acte de vente intervenu entre une institution financière et un acheteur.

Quoique nous estimons minces les chances qu'un tribunal d'instance supérieure (Cour Supérieure ou Cour d'Appel) abonde dans le même sens que le jugement ci-devant mentionné, il pourrait être de mise pour une institution financière de préférer la vente sous contrôle de justice en lieu et place d'une prise en paiement car, lors d'une vente sous contrôle de justice, la Loi prévoit que le vendeur est exonéré de toute garantie contre les vices cachés.

Voilà donc un autre motif pour vérifier, de façon plus particulière, le choix de votre recours hypothécaire.

¹ **De Castris c. Banque Nationale du Canada, J.E.** 2000-237.