



CAVEAT EMPTOR OU CAVEAT VENDITOR ?

OLIVIER F. KOTT, Associé principal
Ogilvy Renault, LLP / S.E.N.C.R.L., s.r.l.

La Cour suprême du Canada a rendu, le 22 novembre 2007, une décision importante¹ qui affecte tous les fabricants et vendeurs professionnels qui vendent des produits au Québec, ainsi que les entrepreneurs qui fournissent des biens dans le cadre de contrats de construction.

Domtar avait acheté de Combustion Engineering (« C.E. ») une chaudière de récupération pour une nouvelle usine de pâte et papier. 18 mois après la mise en service, Domtar a dû interrompre ses opérations en raison de fuites et de fissures dans les tubes du surchauffeur de la chaudière. Domtar a effectué des réparations temporaires, et a ensuite remplacé l'équipement.

Domtar a intenté une action en dommages intérêts contre C.E. alléguant que le surchauffeur était affecté d'un vice caché. C.E. prétendait que les fissures étaient dues à une mauvaise opération et a invoqué des clauses contractuelles qui limitaient la garantie à un an et qui excluaient certains dommages, comme les bénéfices perdus par Domtar lors de la réparation du surchauffeur.

L'action a été maintenue en Cour supérieure, en Cour d'appel et en Cour

suprême. Selon la Cour suprême, une clause qui limite ou exclut la responsabilité du vendeur pour les vices cachés ne peut être opposée à l'acheteur si, au moment de la vente, le vendeur avait connaissance du vice. Les fabricants et autres vendeurs professionnels sont légalement présumés connaître les vices cachés affectant les produits qu'ils vendent. Un vendeur qui est présumé connaître l'existence d'un vice se trouve dans la même position qu'un vendeur dont la connaissance est prouvée.

La présomption qui pèse sur le vendeur professionnel ne peut être réfutée que si celui-ci réussit à prouver que le vice n'aurait pas pu être découvert par le vendeur professionnel le plus diligent et le plus compétent placé dans les mêmes circonstances.

Le fabricant doit établir que le défaut du bien vendu ne pouvait être découvert en raison de l'état des connaissances scientifiques et techniques lors de sa mise en marché.

La présomption de connaissance du vice par le vendeur professionnel, s'applique peu importe le niveau de sophistication des parties. Les connaissances et la

sophistication de l'acheteur sont pertinents uniquement dans la détermination du caractère apparent ou caché d'un vice.

Il y a lieu de préciser que la présomption de connaissance des vices cachés s'applique uniquement au fabricant et au vendeur professionnel, soit celui qui vend des ouvrages qui relèvent de son art ou du commerce dont il fait profession.

L'inclusion de clauses d'exclusion ou de limitation de responsabilité dans les contrats de vente constitue une pratique courante. Les acheteurs, les fabricants et les vendeurs professionnels doivent être conscients qu'à la lumière de cette décision, de telles clauses ne pourront qu'exceptionnellement être invoquées afin d'exclure ou limiter la responsabilité du fabricant et du vendeur professionnel lorsque un bien est affecté d'un vice caché.

Étant donné que l'entrepreneur qui fournit des biens dans le cadre d'un contrat de construction est tenu quant à ces biens, aux mêmes garanties que le vendeur, cette décision affecte également les obligations des entrepreneurs envers leurs clients.



¹ ABB Inc. c. Domtar Inc., 2007 CSC 50.