

CONTENU:

- QUI POURSUIVRE POUR DES VICES CACHÉS ?
- LES « MOTIFS SÉRIEUX » ET LA « CAUSE JUSTE ET SUFFISANTE » POUR METTRE FIN À UN EMPLOI
- LE PARTAGE DES BIENS LORS DE LA RUPTURE DU MARIAGE

# RPGL INFO

## QUI POURSUIVRE POUR DES VICES CACHÉS?

La découverte de vices cachés qui affectent un bien est le cauchemar de tout acheteur, particulièrement lorsqu'il s'agit d'un bien de grande valeur comme un immeuble. En plus de ne pas pouvoir faire un usage normal du bien affecté de vices cachés, l'acheteur sera désormais confronté à une panoplie d'obligations et de responsabilités. Avant même d'entreprendre des procédures judiciaires, l'acheteur aura notamment l'obligation de dénoncer le vice. L'acheteur doit agir rapidement car sitôt les vices cachés découverts, commencera à courir un délai dit raisonnable qui dépend des circonstances de chaque affaire.

L'acheteur sera très tôt appelé à planifier sa stratégie s'il espère obtenir réparation des dommages que lui aura causé la découverte des vices cachés affectant son bien. L'élaboration d'une stratégie est peut-être l'étape la plus importante de tout le processus. Si l'acheteur effectue une série de choix judicieux, il pourra espérer recouvrer une compensation intégrale de ses dommages. À l'opposé, des gestes intempestifs et précipités pourront carrément faire perdre à un acheteur les recours qui se seraient autrement offerts à lui.

L'un des premiers choix que l'acheteur devra effectuer sera de déterminer contre qui s'exercera son recours en vices cachés. Évidemment, il semble tout naturel pour un acheteur de se retourner contre son vendeur puisque c'est ce dernier qui lui a consenti la garantie

de qualité du bien défectueux. Pour le vendeur, il s'agit donc là d'un choix qui coule de source. Comme dans bien des cas, un choix apparemment anodin pourra être le point de départ d'une série d'évènements.

Lorsqu'un même bien aura eu une longue succession de propriétaires, par exemple un immeuble centenaire, une multitude de vendeurs pourra être tenue à la garantie de qualité. Un acheteur qui poursuit son vendeur pourra donc forcer ce dernier à poursuivre son propre vendeur qui appellera lui-aussi en garantie le vendeur précédent. Chaque étape de cette réaction en chaîne risque de causer des délais supplémentaires. Pour le propriétaire actuel du bien, cette série d'appels en garantie, génératrice de délais et de coûts supplémentaires pourrait rapidement sembler insoutenable.

Pour éviter une telle situation, l'acheteur le plus récent pourrait toutefois court-circuiter tout ce processus et poursuivre lui-même un ou plusieurs vendeurs dans la chaîne de propriété. En effet, un sous-acquéreur possède un recours direct contre les vendeurs antérieurs. Il n'est même pas obligé de poursuivre son propre vendeur ou un vendeur intermédiaire. L'avantage de cette règle est indéniable. Pensons simplement à des situations où un vendeur est introuvable, insolvable ou qu'il est un membre proche de la famille. Dans ce dernier cas, l'institution de procédures judiciaires ne manquera pas de créer une tension palpable lors de la prochaine réunion de famille...

**Suite de l'article >**

NOTRE PASSION,  
VOS SOLUTIONS

Le recours direct d'un sous-acquéreur ne date pas d'hier. La Cour suprême du Canada avait énoncé cette règle dès 1979 dans l'arrêt *General Motors Products of Canada vs Kravitz*. Dans cet arrêt, le bien affecté d'un vice caché était un meuble, ce qui a fait dire à certains que la règle ne pouvait pas être étendue pour s'appliquer aux immeubles. Il faudra attendre en 1999 pour que la Cour d'appel du Québec, dans l'arrêt *Hay c. Jacques*, ne vienne mettre fin à la controverse et confirmer que l'acheteur d'un immeuble a bel et bien un recours direct contre les différents vendeurs antérieurs.

Malgré ses avantages, le recours direct ne libère pas un acheteur de son fardeau de preuve. Peu importe quel vendeur l'acheteur choisit de poursuivre, il demeure tenu de prouver chacune des conditions d'ouverture à un recours en vices cachés. Il doit prouver, notamment, l'existence du vice caché en question au moment où le vendeur a vendu le bien. Par exemple, si un acheteur décidait de poursuivre la personne qui a vendu un bien en 1975, il devrait prouver que le bien était déjà, à cette époque, affecté d'un vice caché.

En résumé, si la découverte de vices cachés peut s'avérer des plus décourageantes, il importe de se rappeler que tout n'est pas perdu et qu'une variété d'options s'offre à un acheteur. Une planification adéquate s'impose. Dès le départ, il sera donc essentiel de se poser la question : qui devra répondre de son obligation de garantir la qualité du bien vendu? Trouver la réponse à cette question ne sera pas nécessairement aisé mais le jeu pourra en valoir la chandelle.

### Me Vincent Vaillancourt

RPGL avocats  
819-561-1042 p. 218  
[vvailancourt@rpgl.ca](mailto:vvailancourt@rpgl.ca)



## LES « MOTIFS SÉRIEUX » ET LA « CAUSE JUSTE ET SUFFISANTE » POUR METTRE FIN À UN EMPLOI

Cette chronique est la deuxième d'une série de trois chroniques sur la fin d'emploi. Elle a pour objet de définir ce que constituent un motif sérieux et une cause juste et suffisante de congédiement.

Tel que discuté dans la dernière chronique, les parties à un contrat de travail à durée indéterminée peuvent mettre fin au contrat en donnant à l'autre partie un préavis raisonnable (ce que le *Code civil* appelle un délai congé). Or, le *Code civil* prévoit qu'une partie (autant l'employeur que le travailleur) peut, pour un motif sérieux, mettre fin immédiatement au contrat sans préavis.

Dans la dernière chronique, nous avons également mentionné l'article 124 de la *Loi sur les normes du travail* qui prévoyait que l'employeur mettant fin au contrat d'un salarié bénéficiant de deux ans de services continus dans la même entreprise doit avoir une cause juste et suffisante pour le faire.

## LE « MOTIF SÉRIEUX » PRÉVU AU CODE CIVIL DU QUÉBEC

Il a été reconnu qu'un incendie majeur détruisant une entreprise pouvait constituer un « motif sérieux » pour mettre fin à un emploi sans préavis (Desgagné c. 9050-1784 Québec inc, DTE 99T-888). Or, toutes les situations ne sont pas aussi claires. En 1991, le Ministre de la justice disait que le *Code civil* ne fournit pas d'exemple de motifs sérieux puisque l'appréciation des tribunaux doit primer et que ces derniers retiennent comme critère d'analyse la gravité de l'acte reproché.

À titre d'exemple, un manquement grave ou répété au devoir de loyauté peut constituer un motif sérieux (Concentrés scientifiques Bélisle inc. c. Lyrco Nutrition inc., 2007 QCCA 676), tout comme le vol, le harcèlement ou la violence. Bien que ne constituant pas un acte fautif en soi, l'impossibilité d'obtenir un visa a également été reconnue comme un motif sérieux. (Bazonga c. Services de personnel SM inc, DTE 2010T-352). Toutefois, la situation économique d'un employeur ne constitue pas un motif sérieux au sens de l'article 2094 du Code civil (CMP Advanced Mechanical Solutions Ltd. c. Snow, 2012 QCCA 1692).

[Suite de l'article >](#)

## LA « CAUSE JUSTE ET SUFFISANTE » PRÉVUE À LA LOI SUR LES NORMES DU TRAVAIL

Pour plusieurs juges, juristes et auteurs, la « cause juste et suffisante » prévue à la Loi sur les normes du travail est identique au « motif sérieux » prévu au Code civil (Sirois c. O'Neill, 1999 CanLII 13187 (QC CA)). Selon la Commission des normes du travail, les absences ou les retards répétés ainsi que l'insubordination constituent des causes justes et suffisantes. Contrairement aux motifs sérieux prévus au Code civil, la cause juste et suffisante prévue à la Loi sur les normes du travail peut inclure les changements technologiques ou une baisse du chiffre d'affaires.

## LA PROGRESSION DES SANCTIONS

Le principe de la progression des sanctions a été bien résumé par la Cour supérieure dans Lesage c. Lama Transport & Manutention ltée, DTE 2003T-281 :

*La jurisprudence énonce qu'à moins de circonstances exceptionnelles graves, l'employeur doit donner à un employé la chance de modifier sa conduite ou le comportement qu'il lui reproche et l'aviser que s'il ne corrige pas telle ou telle lacune, il sera sujet à sanctions. Ces avis doivent être répétés et les sanctions progressives, allant de la*

*réprimande officielle jusqu'au congédiement, en passant par les suspensions. Dans tout ce processus, la transparence est de mise.*

Bref, la progression des sanctions a pour objectif de permettre à un salarié de corriger un comportement fautif. L'employeur ne peut donc imposer (à moins que la gravité de la faute ne l'exige, comme dans le cas de violence) un congédiement pour un premier manquement. Toutefois, des erreurs répétées peuvent entraîner le congédiement et constitueront alors une cause juste et suffisante pour mettre fin à l'emploi.

La prochaine chronique dans la série portera sur l'obligation de loyauté après la rupture du lien d'emploi.

### Me Andrea Talarico

RPGL avocats

819-561-1042 p. 233

[atararico@rpgl.ca](mailto:atararico@rpgl.ca)

## LE PARTAGE DES BIENS LORS DE LA RUPTURE DU MARIAGE

Lorsqu'une personne qui songe à mettre fin à son mariage consulte un avocat afin de connaître ses droits, l'une des questions qui revient en tête de liste après celle des enfants est la question du partage des biens.

Qu'advient-il des biens au moment de la rupture du mariage?

Pour répondre à cette question, il importe d'abord de déterminer dans quelle catégorie vos biens se trouvent. En effet, vos biens font partie soit du patrimoine familial soit du régime matrimonial.

## LE PATRIMOINE FAMILIAL

Les biens suivants font partie du patrimoine familial :

- Les résidences de la famille comme par exemple la maison familiale, le chalet et la roulotte;
- Les meubles qui garnissent les résidences de la famille tels que le mobilier, les électroménagers, les appareils électriques et électroniques;
- Les véhicules automobiles utilisés pour les déplacements de la famille;

- Les droits accumulés dans un régime public de rentes ou dans certains régimes de retraite durant le mariage comme par exemple, RRQ, les REER ou un fonds de pension auprès de votre employeur.

Les biens reçus en cadeau ou en héritage sont exclus du partage du patrimoine familial comme par exemple une maison héritée qui sert de résidence familiale.

De plus, certains biens n'entrent pas dans les catégories de biens qui composent le patrimoine familial comme par exemple les immeubles qui ne servent pas de résidence familiale, les comptes en banque, les entreprises, les actions et obligations. Ces biens sont partagés selon les règles du régime matrimonial.

### Comment calculer le partage du patrimoine familial?

C'est la valeur nette des biens visés par le patrimoine familial qui est partagée, et non les biens eux-mêmes.

[Suite de l'article >](#)

En d'autres mots, si vous êtes l'unique propriétaire de la résidence familiale, sa valeur nette sera incluse dans le partage du patrimoine familial mais vous resterez l'unique propriétaire.

Dans un premier temps, il faut calculer la valeur du patrimoine de chacun des époux en déterminant la valeur nette de chacun des biens, généralement au moment de la séparation. On additionne ensuite les sommes de chaque bien pour chacun des époux et on les divise par deux.

La valeur nette des biens est calculée en fonction de leur valeur marchande au moment de la séparation. Par la suite, on doit soustraire :

- les dettes contractées pour acquisition du bien, son amélioration, son entretien ou sa conservation;
- la valeur nette de ces biens au moment du mariage s'ils ont été acquis avant, et donc une partie de l'augmentation de leur valeur acquise pendant le mariage (au prorata).

## LE RÉGIME MATRIMONIAL

Un bien qui ne fait pas partie du patrimoine familial fait normalement partie de votre régime matrimonial. Il y a trois sortes de régimes patrimoniaux :

- la communauté de biens
- la société d'acquêts
- la séparation de biens

Ces régimes sont très différents. Lorsque votre régime matrimonial est celui de la société d'acquêts, la valeur des biens acquis pendant le mariage est généralement partageable moitié/moitié. En séparation de biens, chaque époux conserve la valeur de ses biens et de ses dettes. Afin de déterminer quel est votre régime matrimonial, il s'agit de vérifier si vous avez signé ou non un contrat de mariage auprès d'un notaire. Si vous avez signé un contrat de mariage auprès d'un notaire, votre régime est celui inscrit sur le contrat. Si vous n'avez pas signé un contrat de mariage auprès d'un notaire ou si votre contrat de mariage ne prévoit pas de régime matrimonial, alors votre régime matrimonial dépend de la date de votre mariage.

Mariage avant le 1 <sup>er</sup> juillet 1970	=
Communauté de biens	
Mariage depuis le 1 <sup>er</sup> juillet 1970	=
Société d'acquêts	

Une fois que vous connaissez votre régime matrimonial, le partage de la valeur du restant de vos biens se fera selon les règles de ce dernier.

## CONCLUSION

Pour terminer, la question du partage des biens lors de la rupture du mariage est une question qui peut s'avérer extrêmement complexe. Certains biens qui, à première vue, peuvent paraître faire partie du patrimoine familial n'en font pas partie. De plus, une fois qu'un bien est qualifié de faisant partie du patrimoine familial, les calculs qui en découlent peuvent faire en sorte d'en exclure la valeur. Il importe par ailleurs de préciser que les règles ci-haut énoncées ne s'appliquent qu'aux couples mariés ou unis civilement. Elles ne s'appliquent pas aux conjoints de fait.

Bref, chaque situation est différente et mérite au besoin d'être analysée par un conseiller juridique afin de déterminer la situation.

**Me Yannick Dompierre**  
RPGL avocats

819-561-1042 p. 211

