
Les Services d'assistance



Cette capsule vous est offerte par Assistco, promoteur du service d'assistance juridique Assist-Toit^{MC}

1 novembre 2012

Qu'est-ce qu'un vice caché affectant une maison ?

Selon le Code civil du Québec, plus particulièrement l'article 1726, un vice caché est un défaut important pour empêcher un bien de servir à l'usage pour lequel on l'a acheté. C'est aussi un défaut qui diminue considérablement la valeur d'un bien de sorte que l'acheteur, s'il avait connu le vice, n'aurait pas acheté le bien ou n'aurait pas payé un aussi haut prix pour ce bien.

Il y a quatre (4) critères pour parler d'un vice caché. 1) Il faut que le vice soit **caché**, i.e. qu'il ne soit pas apparent et qu'un examen prudent ne permette pas de le découvrir. 2) le vice doit être **inconnu** de l'acheteur. Ainsi, si l'acheteur, avant d'acheter la maison, se fait dire par le vendeur, par exemple, qu'il y a un problème quelconque avec la maison, l'acheteur devient, de ce fait, au courant du problème. 3) Le vice doit être **grave**, important d'un point de vue financier. S'il en coûte moins de 1 000 \$ pour réparer le bien vicié, on peut difficilement parler d'un vice caché. 4) Le vice doit être **antérieur à la vente**. Si le vice est apparu après la vente, on ne peut plus parler de vice caché.

Voici quelques problèmes qui ont déjà été considérés comme des vices cachés :

- *Des fondations qui s'effritent
- *Une toiture qui coule
- *Des moisissures dans les murs

Les réparations nécessaires et ponctuelles sur un immeuble ne sont pas des vices cachés. Il faut donc toujours s'en remettre à la date de la construction de l'immeuble. Il faut changer la toiture en bardeaux par exemple aux 25-30 ans, les fenêtres aux 40 ans, le drain français aux 30 ans...

Préparé par Assistco. Aucun droit de reproduction n'est permis.

www.assistco.ca