

Qu'est-ce qu'un vice?

Un vice est un défaut qui diminue la qualité d'un immeuble. C'est un défaut important qui empêche le propriétaire d'utiliser ou de profiter pleinement et normalement de son immeuble.

On parle ainsi de vice si le défaut est grave à un point tel que si l'acheteur avait été mis au courant du vice, il n'aurait peut-être pas acheté l'immeuble ou il aurait payé un prix moins élevé.

Les vices cachés

- n'est pas apparent et un simple examen ne permet pas de le découvrir
- est inconnu de l'acheteur
- existait au moment de l'achat.

Le vendeur est responsable du vice caché même s'il ignorait son existence au moment de la vente.

Les vices apparents

Généralement, le vendeur n'est pas responsable des vices qui sont apparents. Les vices apparents sont visibles et ressortent lors d'un simple examen, c'est-à-dire sans que l'avis d'un expert soit nécessaire. Cet examen peut être fait par l'acheteur au moment de la visite de l'immeuble et il doit être sérieux, attentif et prudent.

En conséquence, le vendeur ne sera pas responsable des vices:

- apparents;
- dont il vous a parlé;
- dont vous connaissiez ou aviez constaté l'existence au moment de l'achat.

Les recours de l'acheteur

La garantie contre les vices cachés permet notamment à l'acheteur d'obtenir, selon la situation:

- une diminution du prix de l'immeuble;
- le remboursement des rénovations qui ont été faites ou seront nécessaires pour réparer le vice;
- un remboursement pour les dommages subis dans certaines circonstances;
- la résolution de la vente pour remettre l'immeuble au vendeur et se faire rembourser le prix qu'il a payé pour l'acheter.

Quoi faire si vous découvrez un vice caché?

- dénoncer par écrit au vendeur le vice dans un délai raisonnable de sa découverte;
- mettre en demeure le vendeur; (possible de fusionner avec la dénonciation)

En absence de règlement à l'amiable

- poursuivre le vendeur à la condition
 - de prouver qu'il s'agit d'un vice caché;
 - soit un vice grave;
 - inconnu de l'acheteur au moment de la vente;
 - antérieur à la vente;
 - non apparent lors de la vente.

Acheter à ses "risques et périls"

Lorsque vous achetez un immeuble « à vos risques et périls », cela signifie que vous achetez l'immeuble dans l'état où il se trouve, avec ou sans vice. Cette mention dans le contrat de vente fait en sorte que vous n'avez pas de protection contre un vice caché. Vous achetez l'immeuble...et ses défauts!

Le vendeur doit dévoiler les vices qu'il connaît

Le vendeur doit vous informer des vices qu'il connaît et qui affectent l'immeuble que vous voulez acheter. Autrement dit, il doit faire preuve de transparence.

Le vendeur ne peut pas:

- vous mentir, en vous cachant l'existence d'un vice;
- omettre de vous dire un fait important pour vous inciter à acheter l'immeuble;
- embellir la réalité pour que vous achetiez l'immeuble à de meilleures conditions, par exemple à un prix plus élevé.

Le vendeur doit vous informer des vices, entre autres pour que vous puissiez évaluer les coûts des rénovations ou des réparations qui doivent être faites dans l'immeuble. Puisque que certains vices peuvent diminuer la valeur de l'immeuble, leur dévoilement vous permet de demander une diminution du prix de l'immeuble ou de le négocier.

Inspecter l'immeuble avant d'acheter

Il n'est pas obligatoire d'engager un inspecteur en bâtiment pour examiner un immeuble avant que vous l'achetiez. Toutefois, la loi prévoit que les vices qui auraient pu être décelés par un acheteur prudent et diligent ne sont pas garantis. Manquer de prudence et diligente, revient à accepter d'acheter l'immeuble avec tous les vices qui auraient pu être décelés et d'en assumer les coûts et les réparations.

Or, pour être considéré comme un acheteur « prudent » et « diligent », il faut:

- faire un examen visuel, sommaire et attentif de l'immeuble;
- être à l'affût d'indices apparents qui pourraient laisser soupçonner la présence d'un vice
- si vous soupçonnez un vice, de faire faire une inspection plus approfondie ou recourir à un expert.

En tant que courtier immobilier, je recommande à mes clients acheteurs, de faire effectuer une inspection complète par un professionnel ou un inspecteur en bâtiment qui détient une assurance responsabilité professionnelle contre les fautes, erreurs ou omissions

Avis : L'information présentée ci-dessus est de nature générale et est mise à votre disposition sans garantie aucune notamment au niveau de son exactitude ou de sa caducité. Cette information ne doit pas être interprétée comme constituant un ou des conseils ou avis juridiques. Si vous avez besoin de conseils juridiques particuliers, veuillez consulter un avocat ou un notaire.

