

# | VICE CACHÉ : COMMENT L'IDENTIFIER ET LE RÉGLER

Par **Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec - OACIQ** Partenaire de Protégez-Vous  
Mise en ligne : 05 février 2016



Un vice caché est une très mauvaise surprise. Apprenez à le reconnaître et à le régler adéquatement.

Un vice caché est une très mauvaise surprise. Vous songez à acheter une propriété et désirez savoir comment réduire les risques? Ou vous vendez et désirez éviter des recours contre vous? Dans les deux cas, voici un aperçu de ce que vous devez savoir et faire pour mettre toutes les chances de votre côté.

## Comment identifier un vice caché

Si le problème ou le défaut découvert dans la propriété comporte toutes les caractéristiques suivantes, il pourrait s'agir d'un vice caché :

- Le problème existait au moment de l'achat;
- L'acheteur n'a pas été informé de la présence de celui-ci;
- Le défaut n'était pas apparent;
- Il est à ce point grave que, si l'acheteur l'avait connu, il n'aurait probablement pas acheté l'immeuble ou aurait demandé une diminution de prix.

Ce peut être de la moisissure dans les murs ou l'entretoit; du filage électrique non conforme; un sol contaminé par du mazout, etc.

## Prévention

Tous les défauts de la propriété connus de son propriétaire doivent être mentionnés dans le formulaire

*Déclarations du vendeur sur l'immeuble.* Le vendeur doit le remplir de bonne foi et au meilleur de sa connaissance. Ce formulaire, obligatoire lorsque le vendeur fait affaire avec un courtier, est donc important pour les deux parties.

C'est là que le vendeur doit faire preuve de transparence et déclarer tout ce qu'il sait sur l'immeuble : il y a eu un dégât d'eau en telle année; une invasion de fourmis; une fissure dans les fondations, etc. Et c'est aussi l'endroit pour mentionner ce qui a été fait pour corriger la situation.

Une propriété vous intéresse? Prenez le temps de bien lire ce document afin de savoir ce que vous vous apprêtez à acquérir. N'hésitez pas à poser des questions à votre courtier, il saura vous guider.

## Rôle du courtier immobilier

Que vous soyez vendeur ou acheteur, votre courtier immobilier vous accompagnera pour protéger vos intérêts tout en accordant un traitement équitable à toutes les parties, comme c'est son devoir de le faire.

Vous êtes vendeur? Il vous secondera pour bien remplir le formulaire *Déclarations du vendeur sur l'immeuble*.

Vous êtes acheteur? Il attirera votre attention le cas échéant sur des défauts mentionnés qui risquent d'affecter la valeur de la propriété, et il vous recommandera de faire appel à un professionnel ou à un inspecteur en bâtiment couvert par une assurance responsabilité afin de faire une inspection plus poussée d'une composante de l'immeuble. Il pourra aussi vous suggérer des stratégies de négociation (moduler l'offre en fonction du coût des rénovations ou des réparations), procéder à la rédaction de clauses spécifiques, etc.

## Recours

Vous pensez avoir découvert un vice caché? Il est important d'aviser le vendeur le plus vite possible après la découverte du vice. Communiquez également avec des professionnels qui sauront vous aider : un avocat, un notaire, ou encore un inspecteur.

Pour plus d'informations :

- [oaciq.com](http://oaciq.com)
- Vous pouvez également consulter la [page suivante](#) sur le site Éducaloi

## Rôle de l'OACIQ

Conformément à la mission que le gouvernement lui a confiée, l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ) veille à votre protection en encadrant les activités des courtiers immobiliers et hypothécaires, et en s'assurant notamment qu'ils sont bien formés pour bien vous conseiller. Ceci afin de vous assurer une transaction effectuée dans les règles de l'art et sans tracas!