

Qu'est-ce qu'un vice caché ?

Pour qu'il y ait présence d'un vice caché, la loi prévoit que le vice en question doit être grave, inconnu, occulte et antérieur à la vente.

La gravité:

Pour être grave, le vice doit causer des inconvénients sérieux à l'usage du bien qui en est affecté. Sa gravité doit être telle que l'acheteur n'aurait pas payé le prix convenu ou n'aurait pas acheté le bien s'il l'avait connue.

Le caractère inconnu:

Le vice doit être inconnu de l'acheteur. L'acheteur peut connaître l'existence d'un vice sans l'avoir lui-même constaté. Ainsi, un vice dénoncé par le vendeur, même s'il est matériellement caché, est exclu de la garantie lorsque l'acheteur en a une connaissance suffisante.

Le caractère occulte:

Un vice est caché lorsqu'il ne peut être découvert par un acheteur prudent et diligent sans devoir recourir à l'examen d'un expert. Aucun indice n'est perceptible; rien ne doit suggérer sa présence. Auquel cas, l'acheteur pourra être tenu de recourir à un expert pour satisfaire son obligation de prudence et de diligence.

L'antériorité:

Le vice doit être présent lors de la vente puisque c'est l'état du bien à ce moment que le vendeur est tenu de garantir. Un vice qui survient postérieurement ne relève pas de la portée de la garantie légale.

La garantie contre les vices cachés est stipulée à l'article 1726 du Code civil du Québec (C.c.Q.):

1726.

« Le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés qui le rendent impropre à l'usage

auquel on le destine ou qui diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix, s'il les avait connus.

Il n'est, cependant, pas tenu de garantir le vice caché connu de l'acheteur ni le vice apparent; est apparent le vice qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert. »

[insert_php]require(« avertissement.php »);[/insert_php]