

Ressources utiles

Pour trouver votre palais de justice

 www.justice.gouv.qc.ca/nous-joindre/trouver-un-palais-de-justice/

Pour consulter un(e) avocat(e) ou un(e) notaire gratuitement

Centres Info Justice

 info-justice.ca/

Question droit? éducaloï

Éducaloï est un organisme à but non lucratif québécois dont la mission est de rendre le droit accessible, facile à comprendre et à utiliser dans la vie quotidienne.



Les publications d'Éducaloï

Pour plus d'information concernant les vices cachés, visitez notre site educaloï.qc.ca et en particulier, les articles :

- [La garantie légale](#)
- [Le vice caché dans un immeuble](#)
- [Étapes à suivre en cas de vice caché dans un immeuble](#)

Pour commander sans frais la version imprimée de ce document, allez sur notre site web – section Commande de produits



Ce dépliant a été réalisé avec la participation financière de



educaloï.qc.ca

Ce dépliant donne de l'information générale sur le droit au Québec.

Vous pouvez l'imprimer ou le distribuer tel quel. Vous ne pouvez pas le modifier ni le vendre.

© Propriété d'Éducaloï – Version octobre 2026

Vérifiez que la version que vous avez en main est la version la plus récente : educaloï.qc.ca/publications

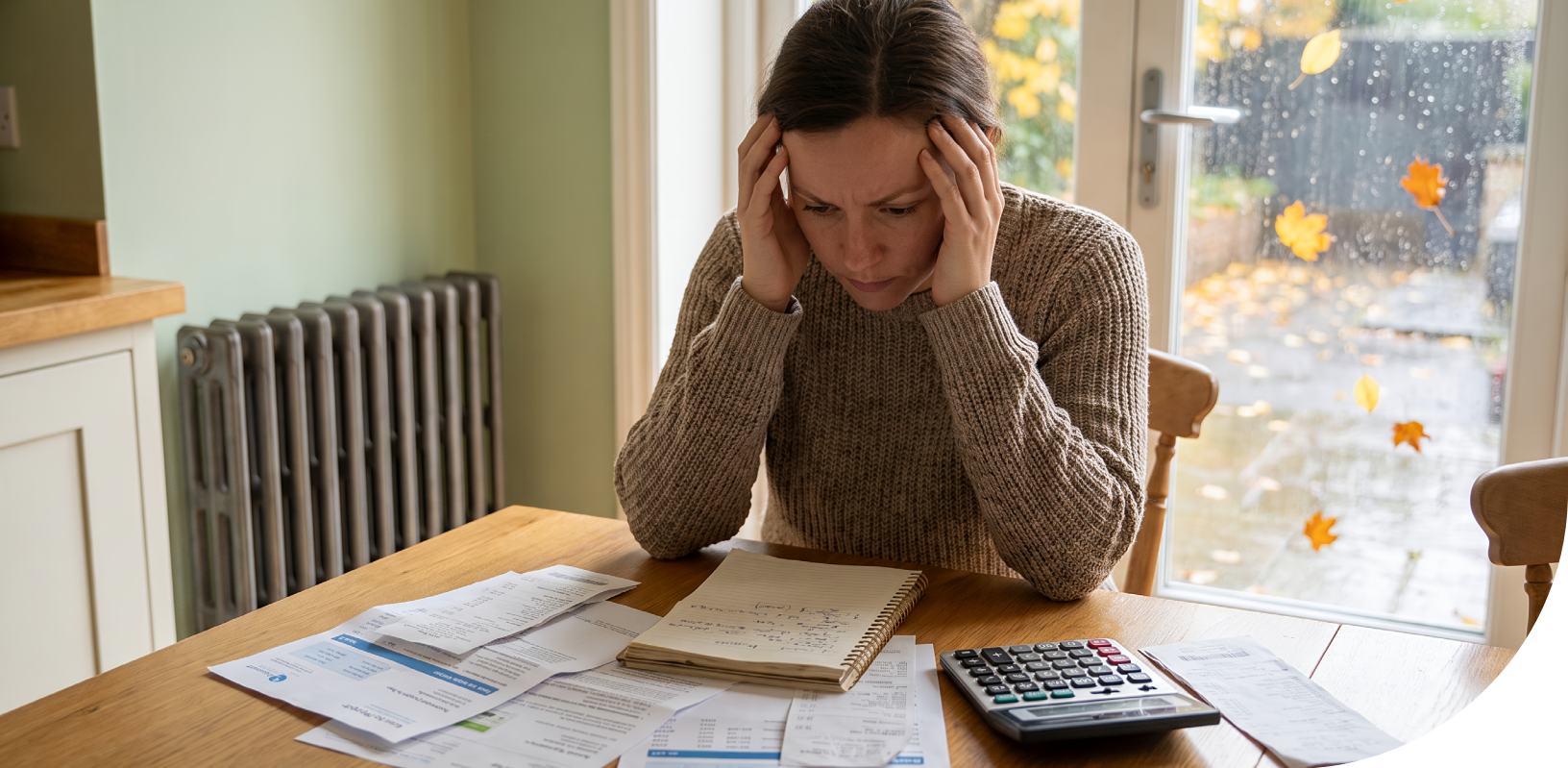


Que faire en cas de vices cachés ?

Votre nouvelle maison a des infiltrations d'eau au sous-sol ? Votre réfrigérateur neuf ne refroidit plus ?

Quand le bien que vous achetez a un grave défaut dont vous n'étiez pas au courant au moment de l'achat, c'est peut-être un cas de vice caché.





C'est quoi un vice caché ?

Un vice caché est un défaut grave, difficile à détecter, qui diminue la valeur du bien.

Un vice est « caché » s'il remplit les trois conditions suivantes :

- Le vice n'était pas apparent : une simple inspection par une personne non experte n'aurait pas permis de le détecter.
- La personne qui vous a vendu le bien ne vous a pas informé du problème avant la vente.
- Le vice existait au moment de l'achat.

Même si la personne qui vous a vendu le bien n'était pas au courant du vice caché, elle en est responsable.

Vous découvrez un vice caché ?

1. Envoyez rapidement un avis écrit à la personne qui vous a vendu le bien. Ce peut être par exemple une lettre, un courriel ou un courrier recommandé. Dans cet avis, décrivez le vice caché que vous avez découvert.

Cet avis est obligatoire si le dossier se rend devant les tribunaux. Ce n'est pas une mise en demeure. Ce sont deux documents différents. Nous abordons la mise en demeure ici.

2. Une fois que votre vendeur a reçu l'avis, vous pouvez négocier ensemble pour trouver une solution à l'amiable. Par exemple, vous pouvez demander au vendeur :
 - qu'il vous rembourse une partie du prix de vente,
 - que des réparations soient faites à ses frais,
 - que la vente soit annulée.

Votre vendeur refuse de vous aider ?

Si votre avis reste sans réponse ou que les négociations n'aboutissent pas, envoyez une mise en demeure à votre vendeur.

Dans ce document :

- Faites un résumé des faits entourant le vice caché.
- Expliquez ce que vous exigez pour corriger la situation.
- Donnez-lui un délai pour répondre à votre mise en demeure (par exemple entre cinq et dix jours).

Si le délai expire sans que vous ayez eu de réponse, vous pouvez vous tourner vers les tribunaux.

Si le montant en jeu est de 15 000 \$ ou moins, vous pouvez présenter votre demande à la Division des petites créances.

Vous avez acheté le bien « à vos risques et périls » ?

Si le contrat prévoit que la vente était sans garanties légales et « à vos risques et périls », vos recours sont plus limités. Acheter à vos risques et périls vous retire la plupart des protections et recours concernant les vices cachés.

Si le vendeur a été malhonnête

Cependant, vous gardez certains recours contre votre vendeur même si la vente est à vos risques et périls. Par exemple, vous pourriez le poursuivre en justice :

- si vous estimez qu'il vous a menti ou dissimulé des informations à propos du bien,
- s'il a utilisé des moyens malhonnêtes pour vous tromper sur l'état du bien.

Si le vendeur est un vendeur professionnel

Un vendeur professionnel doit toujours vous vendre le bien avec la garantie contre les vices cachés. Il ne peut jamais vous demander de l'acheter à vos risques et périls.

Par exemple, le constructeur de votre maison ne peut pas vous vendre votre maison sans garantie. Même chose pour une vendeuse d'automobile professionnelle qui vous vend une voiture.