



Questions d'immobilier :
les vices cachés

Description

Ce qui n'est pas visible peut devenir un problème couteux

Par **Joseph Marovitch**

Mis à jour 14 avril 2021

Mes clients me disent souvent qu'ils ne s'inquiètent pas des vices cachés parce que leur propriété a été inspectée par un inspecteur certifié. Ils sont malavisés. Un vice caché est une défectuosité cachée dans la maison qu'un inspecteur certifié n'a ni cherché ni trouvé. Les inspecteurs en bâtiment ont le mandat d'inspecter une propriété et de ne rapporter que ce qu'ils voient.

Les inspecteurs en bâtiment ne sont pas responsables de ce qu'ils ne peuvent pas voir. L'inspecteur se penchera sur les fissures autour et dans la maison. Il recherchera les taches qui indiquent une infiltration d'eau et les marques montrant la présence possible de moisissure. L'inspecteur ouvrira les robinets pour examiner la pression de l'eau. Il cherchera des rampes mal fixées, des moulures pourries et des toits qui coulent. Il examinera les prises électriques pour s'assurer qu'elles sont mises à la terre et qu'elles ne causent pas de chocs nuisibles. Si l'inspecteur possède un appareil d'imagerie thermique, il vérifiera les pertes de chaleur, les câbles sous tension et le manque d'isolation.

Les inspecteurs en bâtiment ont le mandat d'inspecter une propriété et de ne rapporter que ce qu'ils voient.

L'inspecteur ne cherchera pas de fissures dans le revêtement du foyer ni dans les fondations. Il ne vérifiera pas le câblage dans les murs ni la plomberie sous le plancher. Il n'ouvrira pas les murs pour voir s'il y a de la vermiculite ou de l'amiante.

L'inspecteur n'est responsable que de ce qu'il peut voir. Il peut trouver des indices de vices cachés, mais il



demandera alors à l'acheteur de faire appel à un spécialiste des fondations, du toit, de la piscine ou des moisissures pour examiner la question plus à fond.

Les vices cachés sont des problèmes habituellement non-visibles qui réduisent la valeur de la maison et qui ne sont pas connus par le vendeur.

Le problème est qu'une maison vendue avec garantie signifie que le vendeur est responsable de ce vice caché même après que la propriété ait été vendue. Non seulement le vendeur est-il responsable même s'il n'habite plus dans la maison, mais le propriétaire précédent l'est aussi, tout comme tous les propriétaires précédents qui sont encore en vie. Si un propriétaire a vendu la maison sans garantie, il n'est pas responsable.

Donc, si vous achetez une maison avec un foyer et que vous y emménagez, puis qu'un jour vous faites un feu dans le foyer et découvrez que votre propriété se remplit de fumée au deuxième étage à cause d'une déchirure dans la doublure du foyer, vous pouvez tenir le propriétaire précédent responsable.

'Le problème est qu'une maison vendue avec garantie signifie que le vendeur est responsable de ce vice caché même après que la propriété ait été vendue.'

En termes de recours, l'acheteur peut demander au vendeur de rembourser une partie du prix de vente, de payer la réparation ou, dans certains cas, l'acheteur peut annuler l'achat et demander le remboursement de son argent. En théorie, tous ces recours sont possibles. En pratique, ce n'est jamais aussi facile. Si l'acheteur contacte le vendeur des années après l'achat, le vendeur peut refuser les demandes de l'acheteur. Dans cette situation, l'acheteur devra poursuivre le vendeur en justice et attendre la décision du juge. Ce processus prend du temps, de l'énergie et de l'argent. Cependant, si le problème est grave, coûteux à réparer et n'est pas dû à une faute de l'acheteur, alors il faut faire ce qui doit être fait. Lorsque vous vendez une maison, elle doit être habitable.

Les vendeurs peuvent choisir de vendre sans garantie, mais cela entraîne généralement une remise sur le prix de vente puisque l'acheteur prend le risque que la maison ne soit pas en bon état de fonctionnement. Les maisons sont vendues sans garantie à la suite d'héritages. Le vendeur n'ayant jamais vécu dans la maison, il ne sait donc pas s'il y a des problèmes.

Une autre raison de vendre sans garantie est que la maison est très vieille, le vendeur ne l'entretient pas et croit qu'il peut y avoir des vices cachés. Ces vendeurs sont prêts à vendre sans garantie à un prix inférieur pour la tranquillité d'esprit, sachant que l'acheteur ne reviendra jamais contre eux. Vendre sans garantie peut aussi prendre plus de temps.

Si vous avez des questions ou des commentaires, veuillez vous reporter à la section commentaires ci-dessous. Je répondrai rapidement à toutes vos questions. De plus, [cliquez ici](#) pour lire les articles précédents.

Prochain article : **Immeubles à revenus multi-résidentiels /1**

L'état du marché



Une fois de plus, je me retrouve au milieu d'une guerre d'offres multiples pour un condo au centre-ville de Montréal. Les courtiers professionnels observent ce qui se passe dans l'immobilier tous les jours, étudiant le marché, vérifiant les nouvelles inscriptions et les inscriptions vendues, et en se tenant au courant des questions qui influencent le marché de l'immobilier, comme l'économie, la politique, l'environnement, etc.

Pour les bons courtiers, l'immobilier n'est pas un travail à temps partiel, et ils et elles s'efforcent de ne pas faire d'hypothèses sur quoi que ce soit, par exemple : la propriété est sur le marché depuis longtemps ; le vendeur n'a probablement pas de meilleure offre ; d'après d'autres propriétés vendues, cette propriété devrait se vendre à tel prix, etc.

'La concurrence sur le marché immobilier de Montréal est féroce, et faire des suppositions plutôt que de soumettre la meilleure offre possible, l'on risque de perdre la propriété convoitée.'

Les courtiers travaillent avec les faits réels dont ils disposent et qui peuvent être prouvés. On ne peut pas savoir ce qui se passe dans la tête d'un vendeur. Acheter et vendre, c'est être conscient des faits et savoir quand relancer, quand tenir et quand se retirer, comme au poker. Si l'acheteur connaît son budget et peut s'y tenir, il peut gagner ou être quitte dans la négociation.

Dans une situation d'offres multiples, l'acheteur doit faire de son mieux, ni plus ni moins. La concurrence sur le marché immobilier de Montréal est féroce, et faire des suppositions plutôt que de soumettre la meilleure offre possible, l'on risque de perdre la propriété convoitée. Il s'agit d'un marché de vendeurs où il y a beaucoup d'acheteurs et peu de propriétés à vendre.

Pour toute question, n'hésitez pas à écrire dans la section des commentaires ci-dessous. Je me ferai un plaisir d'y répondre.

Passez une excellente semaine et restez prudents !

N'oublions pas que les personnes atteintes de cancer sont également vulnérables !

Vous êtes invités à continuer à donner aux organisations suivantes, car **il est maintenant plus important que jamais de soutenir la recherche sur le cancer !** Cliquez sur les logos ci-dessous pour savoir comment :





Société de recherche
sur le cancer

Cancer Research Society

Image · [StockPholin net](#)

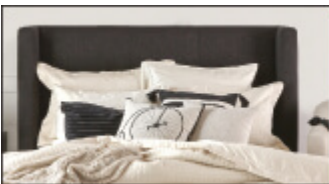
Abonnez-vous à notre
infolettre pour être informé
de nos plus récents articles

[S'inscrire](#)

[Autres articles par Joseph Marovitch](#)



Joseph Marovitch œuvre dans le secteur des services depuis plus de 30 ans. Sa première carrière en tant que propriétaire et directeur du Camp Maromac, un camp d'été établi en 1968, a consisté à travailler avec des familles d'enfants de Westmount et des environs âgés de 6 à 16 ans. Maintenant, en tant que courtier immobilier, il offre les mêmes qualités de fiabilité, d'intégrité et d'honnêteté afin de protéger les intérêts de ses clients. Si vous avez des questions, contacter Joseph Marovitch au 514 825-8771, ou à josephmarovitch@gmail.com



LIVRAISON GRATUITE
achats de 99\$ et plus*

LINEN CHEST

MAGASINEZ

Categorie

1. Article | Immobilier

Tags



1. État du marché
2. home inspectors
3. inspection
4. inspection immobilière
5. Joseph Marovitch
6. latent defects
7. state of the market
8. vices cachés

date créée
avril 2021