

InfoMaison

info-immobilier-rive-nord.com



MAJ – SEPTEMBRE 2016

IM#88

Madame,
Monsieur,

Les experts du site **info-immobilier-rive-nord.com** sont heureux de vous transmettre ce dossier **InfoMaison**. Puisse-t-il répondre à vos attentes et correspondre à vos besoins?

LA GARANTIE LÉGALE

Numéro d'article : 5282

21 octobre 2005 - 00:00

Avis au lecteur.

Veuillez prendre note que l'article qui suit n'a pas encore été mis à jour à la suite de l'entrée en vigueur le 1er mai 2010 de la nouvelle Loi sur le courtage immobilier. Le lecteur devra donc utiliser son contenu avec réserve en apportant les modifications nécessaires dans sa lecture et l'application du contenu à sa situation.

Pour toute question, n'hésitez pas à contacter le Centre de renseignements Info OACIQ en composant le 450 462-9800 ou le 1 800 440-7170 ou en envoyant un message.

[CHRONIQUE DES PRATIQUES PROFESSIONNELLES]

Source : ACAIQ

Qu'est-ce que la « garantie légale » ?

La personne qui vend un meuble ou un immeuble est tenue de garantir qu'il est exempt de tous vices de titres et de tous vices cachés, sauf ceux dénoncés avant la vente.

C'est ce qu'on appelle, de façon générale la « garantie légale » qui comporte deux volets :

La garantie du droit de propriété et la garantie de qualité.

Ces garanties existent par le seul effet de la loi, c'est-à-dire sans qu'il ne soit nécessaire de les prévoir au contrat.

La garantie du droit de propriété.

La garantie du droit de propriété assure à l'acheteur que :

- Le bien est libre de tous droits, autres que ceux déclarés par le vendeur;
- Le vendeur aura libéré le bien de toutes les hypothèques l'affectant, sauf celles ...assumées par l'acheteur;
- Le bien ne fait pas l'objet d'empiètement de la part du vendeur ou d'un tiers et;
- Le bien ne viole aucune limitation de droit public, sauf celles dénoncées par
- Le vendeur ou celles que l'acheteur aurait dû découvrir.

La garantie de qualité.

En vertu de la garantie de qualité, le vendeur garantit à l'acheteur que l'immeuble est exempt de vices, existant au moment de la vente, qui le rendrait impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminuerait à tel point son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas offert le même prix s'il les avait connus. Le vendeur ne garantit toutefois pas le vice connu de l'acheteur ou le vice qu'un acheteur prudent et diligent aurait pu constater. Il est donc important pour un acheteur de toujours faire inspecter par un expert compétent l'immeuble qu'il se propose d'acquérir. Le fait que le vendeur ignore le vice ou que le vice ne se manifeste qu'après la vente ne diminue en rien la garantie. Par contre, si le vendeur connaissait le vice, sa responsabilité serait augmentée pour couvrir, outre la diminution de valeur de l'immeuble, tous les autres dommages subis par l'acheteur.

L'exclusion de la garantie légale de qualité.

La garantie légale peut être augmentée, diminuée ou même exclue selon la volonté des parties à la transaction. Sauf pour de rares exceptions, il n'est jamais recommandé d'exclure la garantie du droit de propriété (garantie de titres). Il est plus fréquent, cependant, de voir une exclusion de la garantie de qualité, notamment en matière de vente d'un immeuble par une succession ou à la suite d'une reprise de possession. Dans certaines circonstances, il peut même être indiqué de recommander à un vendeur de vendre sans garantie de qualité. Ce pourrait être le cas lors de la vente de l'immeuble d'une personne âgée ne voulant pas avoir le souci d'un éventuel recours en vice caché de la part de l'acheteur, qui pourrait être exercé contre sa succession. L'exclusion de la garantie de qualité peut porter sur l'ensemble de l'immeuble ou uniquement sur certaines composantes, telle que la piscine ou les électroménagers inclus dans la vente. S'il y a exclusion de la garantie de qualité sur l'ensemble de l'immeuble, la clause suivante devra être inscrite à la promesse d'achat :

« La présente vente est faite sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur. »

Si l'exclusion touche uniquement une ou plusieurs composantes, il faudra ajouter à la fin de la clause les mots « relativement à » et décrire la ou les composantes exclues. Si l'exclusion de garantie de qualité est exigée dès le départ par le vendeur, une mention à cet effet devra être inscrite tant au contrat de courtage qu'à la fiche de description détaillée. L'agent immobilier a le devoir de bien informer le vendeur et l'acheteur des conséquences de l'exclusion de garantie de qualité. Ainsi, le vendeur qui désire vendre un immeuble sans garantie de qualité doit savoir que cette information doit apparaître sur la fiche descriptive et que, selon l'état du marché, cela pourrait diminuer l'intérêt d'éventuels acheteurs. Il doit également savoir que l'exclusion de garantie peut avoir un effet sur le prix de vente et qu'elle ne le mettra pas à l'abri d'une poursuite pour les vices qu'il connaissait et qu'il aurait dû dénoncer.

À cet égard, le formulaire « Déclarations du vendeur » dénonçant tout facteur susceptible d'affecter la valeur de l'immeuble devrait être dûment rempli. La personne qui achète sans garantie de qualité doit, pour sa part, être informée du fait que même si elle découvre un vice qu'elle ignorait, elle n'aura aucun recours contre le vendeur, à moins de démontrer qu'il était de mauvaise foi en lui cachant volontairement un vice dont il connaissait l'existence. Il faudra aussi conseiller à l'acheteur de faire faire une inspection préachat plus poussée que l'inspection usuelle lors de l'achat d'une propriété vendue avec une garantie de qualité. Évidemment, l'expert en bâtiment retenu pour cette inspection devra être informé que l'immeuble est vendu sans garantie, pour qu'il en tienne compte lors de son inspection. Enfin, l'acheteur devrait exiger que le vendeur remplisse, si ce n'est déjà fait, le formulaire « Déclarations du vendeur » et lui en remette une copie.

**Nous reprenons ici le texte d'un bulletin légal de la
Chambre immobilière du Grand Montréal
sur une partie de la garantie légale**

LA GARANTIE LÉGALE DE QUALITÉ

Par Martin Fortier, avocat

Me Martin Fortier, qui est avocat associé au sein de l'étude De Chantal, D'Amour, Fortier, explique la différence entre une vente sans garantie légale et une vente sans garantie légale aux risques et périls de l'acheteur. Il précise également les obligations des courtiers immobiliers dans de telles transactions.

Voyez aussi la vidéo : La garantie légale de qualité, une protection contre les vices cachés sur www.cigm.tv où me Martin donne un complément de réponse.

Le Bulletin légal de la Chambre immobilière du Grand Montréal.

LA GARANTIE LÉGALE DE QUALITÉ : UNE PROTECTION CONTRE LES VICES CACHÉS.

1. Qu'est-ce que la garantie légale de qualité?

La garantie légale de qualité est un élément fondamental du droit de la vente en droit québécois: Elle vise à protéger l'acheteur. En effet, l'article 1726 du Code civil du Québec énonce qu'un vendeur doit garantir à l'acheteur que le bien vendu est exempt de vices cachés. Un vice caché est un défaut qui ne manifeste aucun signe apparent et qui rend un bien inutilisable ou dont l'utilité est tellement diminuée que l'acheteur ne l'aurait pas acheté ou aurait payé un prix moins élevé pour le même bien.

La garantie légale ne trouve pas application pour un vice qui est tellement évident qu'un acheteur prudent pouvait le constater sans enquête approfondie (exemples : des fissures évidentes dans les fondations d'un immeuble, un toit en très mauvais état, etc.).

2. Peut-on exclure la garantie légale de qualité d'un contrat de vente?

Oui. Lorsque, dans un contrat de vente, le vendeur spécifie qu'il vend sans « garantie légale », alors l'acheteur ne pourra tenir le vendeur responsable pour les vices cachés de la maison, à l'exclusion de ceux que le vendeur connaissait. Autrement dit, le vendeur doit divulguer à l'acheteur tous les vices qu'il connaît.

Toutefois, si le vendeur, en plus de vendre sans garantie légale, vend « aux risques et périls de l'acheteur » (ce qui est différent de la simple garantie légale), alors l'acheteur ne pourra en aucun temps se retourner contre le vendeur, même pour les vices que celui-ci connaissait. L'article 1733 du Code civil du Québec le confirme.

Cependant, en vertu des régies générales de droit civil sur la formation des contrats, le vendeur d'un immeuble qui a vendu « aux risques et périls de l'acheteur » ne pourra invoquer cette clause à l'encontre d'une poursuite de l'acheteur, s'il a fait des manœuvres frauduleuses ou de fausses représentations dans le but de volontairement tromper l'acheteur sur l'absence de vice. Dans ces cas, le vendeur n'est pas protégé par le Code civil, même avec une clause « aux risques et périls de l'acheteur »

Il est utile de mentionner que ces types de clauses, qui excluent la garantie de qualité ou qui sont effectuées « aux risques et périls de l'acheteur », feront souvent diminuer le prix de vente. Ces mentions sont utilisées, par exemple, dans les cas où une succession ou une institution financière vend une maison qu'elle n'a pas habitée et dont elle ne connaît pas la condition. Il reviendra alors à l'acheteur d'entreprendre les démarches nécessaires pour s'assurer de la qualité du bien qu'il achète.

3. Comment exclure la garantie légale de qualité d'un contrat de vente?

Le contrat de vente notarié et la mise en marché de l'immeuble doivent être très précis à l'effet que la garantie légale de qualité ne s'applique pas, autrement dit, que l'acheteur achète sans garantie légale. Si des documents viennent jeter un doute sur la présence d'une telle entente, les tribunaux décideront en faveur de l'acheteur et la garantie légale s'appliquera. Bref, si le contrat de vente est muet quant à la garantie légale de qualité, cela signifie que la vente est effectuée avec la garantie légale de qualité.

Une clause claire pourrait se lire ainsi : (l'immeuble est vendu sans garantie légale ». Toutefois, si l'objectif visé par un vendeur est d'exclure sa responsabilité pour les vices qu'il connaissait, nous suggérons plutôt la clause suivante : (l'immeuble est vendu sans garantie légale aux risques et périls de l'acheteur ». C'est la formulation que nous recommandons pour une protection maximale. Une clause d'absence de garantie légale ou d'achat (aux risques et périls de l'acheteur » devrait être insérée dans la section 11.1 du contrat de courtage (sous (autres déclarations et conditions ») ainsi que dans la fiche descriptive de l'immeuble. Cette clause type est également disponible dans le guide Trouvez les mots.

4. Le vendeur professionnel peut-il exclure la garantie légale de qualité?

Le vendeur professionnel est celui dont l'activité principale est la vente d'immeubles dont il est propriétaire. « Est présumé, en vertu de la loi, connaître les vices affectant les biens qu'il vend et en conséquence ne peut exclure sa responsabilité et vendre sans garantie.

5. Qu'en est-il des obligations du courtier en pareilles circonstances?

Outre les règles du Code civil qui régissent la relation vendeur-acheteur, le courtier a des obligations imposées par ses règles déontologiques. Ainsi, lorsqu'il est informé de la présence d'un vice, le courtier est tenu de le divulguer sans délai à toutes les parties intéressées de la transaction. En est de même lorsqu'il suspecte lui-même la présence d'un vice.

VENTE SANS GARANTIE LÉGALE DE QUALITÉ

Comment l'éviter

La vente d'un immeuble est habituellement assortie de la **garantie légale de qualité**, soit une garantie contre les vices cachés. Il est cependant possible de l'exclure¹ du contrat. Cette situation est fréquente lors d'une vente par une succession ou lors d'une reprise de finance. En effet, puisque le vendeur n'a pas habité la propriété, il lui est difficile de dresser un portrait global de son état réel, et encore moins de le garantir.

Pour exclure la responsabilité contre les vices cachés d'une transaction, la mention « vente sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur » doit être indiquée dans le **contrat de courtage immobilier**, dans la **promesse d'achat** ainsi que sur la **fiche descriptive**. Dans ce cas, l'avantage lié à cette exclusion est la diminution du prix de vente.

Astuce du pro

Assurez-vous de bien comprendre et de bien expliquer aux parties (vendeur et acheteur) la portée de la vente sans garantie légale de qualité ainsi que les **conséquences** de cette exclusion. Il est également prudent de recommander à l'acheteur une inspection préachat plus approfondie de la propriété. Rappelez-vous que le vendeur doit agir de bonne foi et déclarer tous vices connus pouvant affecter la valeur de l'immeuble, notamment par le biais du formulaire *Déclarations du vendeur sur l'immeuble*.

Répercussions


En plus d'exposer le client à une situation fâcheuse, n'oubliez pas que ce type d'erreur a des conséquences pour le courtier. Si votre responsabilité est mise en cause et qu'une indemnité est versée au réclamant, vous devrez acquitter le montant de votre **franchise** prévue à la police d'assurance. Sachez également qu'une procédure déposée devant les tribunaux a des répercussions sur votre dossier de crédit personnel aussi longtemps que durera le litige, sans compter les **pertes de temps** que cela implique. Dans tous les cas, mieux vaut prévenir que guérir.

1. Article 1732 du Code civil du Québec

Une production de: Info-Immobilier-Rive-Nord (IIRN), par Michel Brien.

Adresse courriel : info@info-immobilier-rive-nord.com Tél : (438) 404-9606

Au moment où ce document a été réalisé, Michel Brien était propriétaire du site web <http://info-immobilier-rive-nord.com> dédié à l'information, à titre de courtier immobilier n.l. et blogueur sur le site <http://info-immobilier-rive-nord.com/category/blogue/>



Si vous pensez vendre ou acheter une maison sur la Rive-Nord du Grand Montréal laissez-moi un message tél., au no: (438) 404-9606 ou par courriel à : info@info-immobilier-rive-nord.com et je me ferai un grand plaisir de vous informer comment établir le prix d'une propriété selon l'Offre et la Demande afin d'avoir une transaction équitable.

Cela signifie que l'acheteur ne paie pas plus que la juste valeur marchande (JVM) et le vendeur n'obtient pas moins que la juste valeur marchande (JVM).

À ce prix la transaction est équitable pour l'acheteur et le vendeur.

Michel Brien, courtier immobilier n.l. est stratège, formateur immobilier et détenteur d'un certificat QSC (Qualité de Service à la Clientèle) de la Chambre Immobilière du Grand Montréal

Info-Immobilier-Rive-Nord (IIRN) produit plusieurs dossiers et articles à l'intention de toutes les personnes intéressées par l'immobilier et surtout l'immobilier résidentiel de la Rive-Nord du Grand Montréal. Profitez-en pour visiter les différentes sections du site. Je vous rappelle qu'il y a plus de 100 sujets de toutes sortes sur l'immobilier, traités dans la **Section InfoMaison** et tout autant dans la section du **p'tit matin**

Vous pouvez consulter la précieuse documentation sur l'immobilier résidentielle de la Rive-Nord, en cliquant sur le logo du réseau social de votre choix pour nous suivre.



Prenez connaissance de toute l'information que peut vous apporter info-immobilier-rive-nord en consultant [À PROPOS](#) sur notre page d'accueil c'est le document no:

[IIRN-02 EN DATE DU 1 JUIN 2016](#)

LE CENTRE DE L'INFORMATION
SUR L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL DE LA RIVE-NORD