



**LA BOÎTE JURIDIQUE**  
Le partenaire d'affaires des PME

PROTÉGER

AGIR

CONTRÔLER

ÉVOLUER

**DROIT DES AFFAIRES**

819.778.8809

www.laboitejuridique.ca

**Le partenaire d'affaires des PME**

## VENTE ET ACHAT SANS GARANTIE LÉGALE

PUBLIREPORTAGE

**Le domaine de l'immobilier est particulier et bénéficie d'un ensemble de règles qui lui sont spécifiques. L'une d'entre elles concerne la garantie légale qui est applicable lors d'une transaction touchant un immeuble résidentiel ou commercial. Elle s'applique:**

- **Au droit de propriété**, en rendant le vendeur garant que le bien vendu est libre de droits (hypothèques conventionnelles ou légales ou autres) et ne viole par de limitation des droits publics (que l'utilisation du bien ne contrevient pas, entre autres, aux règlements municipaux, zonage, etc.).
- **À la qualité du bien**, en rendant le vendeur garant que la propriété est exempte de vices qui la rende impropre à un usage normal ou qui en diminue l'utilité « infiltration d'eau, présence d'amiante, etc. ».

Selon ce principe, le vendeur doit communiquer à l'acheteur

la présence de tout vice connu, et prévoit aussi un recours en cas de vice caché, c'est-à-dire un problème majeur affectant l'utilisation normale du bien ou en affectant grandement la valeur, et dont l'existence n'a pu être découverte lors d'un processus de vérification raisonnable par l'acheteur.

### Les exceptions

La garantie légale est de mise en général pour toute transaction immobilière. Toutefois, en pratique, on rencontre fréquemment trois scénarios d'exception:

- **Vente de succession.** Dans le cas du décès du propriétaire

d'un immeuble, la succession devra écarter l'application de la garantie légale pour protéger les héritiers et clore son administration des biens du défunt. Ceci s'explique par le fait que la personne chargée de vendre l'immeuble ignore alors l'état réel du bâtiment, d'où l'importance que la transaction se fasse sans l'application de la garantie légale.

- **Vente sous contrôle de justice.** On dit aussi « reprise de finance ». La propriété n'est pas vendue par le propriétaire occupant, le droit prévoit l'exclusion automatique de la garantie dans ce type de vente.
- **La clause d'exonération ou de limitation.** Il s'agit d'exclure l'application de la garantie par l'emploi d'une clause contractuelle à cet effet. Par exemple, dans le cas de la vente par une société par actions dont

sa seule mission est la détention de l'immeuble. Ou encore, lorsqu'un propriétaire a constaté plusieurs problèmes importants avec le bâtiment, ou soupçonne l'apparition de conditions affectant négativement la valeur ou l'usage de la propriété

**Attention:** dès qu'une propriété commerciale ou résidentielle est offerte sans garantie légale, le vendeur et ses agents doivent l'indiquer clairement dans l'affichage, l'offre d'achat et dans le contrat de vente, en spécifiant que l'acheteur, en toute connaissance de cause, s'en porte acquéreur « à ses risques et périls ». En fait, omettre d'indiquer « à ses risques et périls » au contrat pourrait invalider toute défense du vendeur en cas de recours futur.

### Les limitations

Exclure une propriété de la garantie légale n'est cependant pas un sauf-conduit et le processus a ses limites. Le vendeur n'est pas exempt d'agir de bonne foi et de faire preuve de transparence dans la communication des informations qu'il détient sur le bâtiment, et il ne peut se servir de l'exclusion pour se dégager de ses faits personnels.

Ainsi, si le vendeur connaît l'existence d'un vice ou d'un empiètement affectant la propriété, il ne peut se servir de

l'exclusion pour se soustraire à son obligation de révéler à l'acheteur la condition réelle du bien.

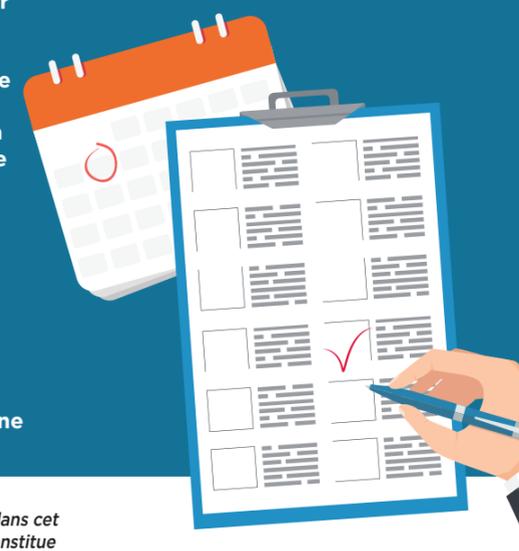
De plus, cette obligation a également un impact sur le travail du courtier immobilier, car il a l'obligation professionnelle de bien informer l'acheteur des conséquences de l'exclusion de garantie de qualité. Le fait de rassurer un acheteur sur l'état ou la qualité du bien ou de ne pas lui révéler une exclusion de la garantie pourrait mener à un

partage de la responsabilité du préjudice en cas de recours.

Enfin, même dans un marché immobilier haussier, il est clair que l'exclusion d'une propriété du régime de garantie légale en affectera significativement la valeur de revente. En effet, de telles conditions risquent de repousser des acheteurs potentiels, limitant ainsi l'intérêt pour la propriété.

## BOÎTE-CONSEIL

Si vous choisissez d'exclure la garantie légale, il est essentiel d'inclure la mention que l'acheteur fait l'acquisition « à ses risques et périls » — et pas dans d'autres mots! Quant à l'acheteur, l'absence de garantie légale ne le libère pas de son devoir de diligence dans la cueillette d'information pertinente à l'immeuble ni de l'inspection de la propriété, quitte à faire appel à un entrepreneur en construction (ou autre ouvrier spécialisé), avec le bénéfice des observations de l'inspecteur en bâtiment. Bien que ces démarches entraînent des coûts, ils seront assurément moindres que ce qu'il en coûte de faire face à un problème majeur une fois la propriété achetée.



**AVERTISSEMENT:** L'information contenue dans cet article, bien qu'elle soit de nature légale, ne constitue pas un avis juridique. Il est suggéré de consulter un professionnel pour des conseils qui sauront répondre à votre situation particulière.