



ACTIONS COURTIERS



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 (C.c.Q.).



FARCIQ

Fonds d'assurance responsabilité professionnelle
du courtage immobilier du Québec

WWW.FARCIQ.COM