

La garantie légale de propriété et de qualité

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, existants au moment de la vente, qui le rendraient impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminueraient 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 ni 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, recours 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, tels 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.

Les devoirs du courtier immobilier

Le courtier 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;
- 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.

Les déclarations du vendeur

À cet égard, dans le cas d'un immeuble résidentiel de moins de cinq logements, le formulaire [Déclarations du vendeur sur l'immeuble](#) (ou [Déclarations du vendeur sur l'immeuble – Copropriété divisée](#), le cas échéant) dénonçant tout facteur susceptible d'affecter la valeur de l'immeuble doit être dûment rempli dans les mêmes circonstances que le formulaire de contrat de courtage vente approprié. 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.

L'inspection préachat

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. Notons au passage que l'article « [Faire inspecter, c'est se protéger](#) » rappelle les responsabilités du courtier en matière d'inspection. Évidemment, l'expert en bâtiments retenu pour cette inspection devra être informé que l'immeuble est vendu sans garantie légale, pour qu'il en tienne compte lors de son inspection. Enfin, l'acheteur devrait exiger que le vendeur lui remette une copie du formulaire [Déclarations du vendeur sur l'immeuble](#) (ou [Déclarations du vendeur sur l'immeuble – Copropriété divisée](#), le cas échéant).