

ACHETER UNE PROPRIÉTÉ

CE QUE VOUS DEVEZ
SAVOIR SUR LA VENTE SANS
GARANTIE LÉGALE



Ce que vous devez savoir sur la vente sans garantie légale

*Il vous est certainement arrivé lors de vos recherches d'achat de biens immobiliers de lire la mention « **vente sans garantie légale, aux risques et périls de l'acheteur** ».*

*Cette pratique se fait majoritairement dans le cas de successions, sur des biens que l'on a pu recevoir en héritage ou autre et dans lesquels on n'aurait pas vécu et dont on a très peu d'informations. Il s'agit toutefois d'une tendance à la hausse, entre autres, pour les maisons unifamiliales « ordinaires ». En effet, au cours des premiers mois de 2021, **32% des ventes de maisons unifamiliales « ordinaires » au Québec ont été effectuées sans garantie légale** selon l'étude de JLR solutions foncières. Cela correspond à une augmentation de 6% par rapport à 2020 et de 15% par rapport à 2014.*

« Aux risques et périls de l'acheteur », ce sont des mots qui peuvent faire peur et il est important de comprendre ce que cela signifie exactement. Voici quelques points importants que vous devez savoir sur la vente sans garantie légale.

C'est quoi une garantie légale?

La garantie légale comprend à la fois la garantie de qualité et la garantie du droit de propriété.

La **garantie légale de qualité** existe par le seul effet de la loi et toute personne qui vend un immeuble est tenue d'en assurer sa garantie. Elle garantit **que la propriété ne comporte aucun vice**. Autrement dit, la garantie de qualité protège l'acheteur contre des « défauts » qui n'ont pas été divulgués par le vendeur. Cette garantie exclut toutefois les vices déjà connus par l'acheteur.

La garantie légale de qualité

Il s'agit d'une promesse légale, du vendeur à l'acheteur, que la propriété vendue ne contient aucun défaut.

suttonquebec.com



La **garantie du droit de propriété** concerne les vices de titre de propriété. Par exemple, cela pourrait concerner un manquement de paiement de l'hypothèque relié au bien avant la vente.

Exclusion de la garantie légale de qualité

Le vendeur a la possibilité d'[exclure la garantie légale de la vente](#). Le cas échéant, il devra être indiqué clairement dans la promesse d'achat et l'acte de vente que la vente est faite « sans aucune garantie légale, à vos risques et périls ». Ainsi, vous ne pourrez pas être « surpris » par cette clause.

Que faire lorsqu'une propriété indique « vente sans garantie légale »?

S'il s'agit de la propriété de vos rêves, vous ne voudrez probablement pas renoncer à l'opportunité malgré l'absence de garantie légale. Vous ne voudrez pas non plus risquer de vous lancer dans un piège géant. Voici quelques suggestions pour vous assurer de prendre la meilleure décision qu'il soit concernant l'achat de la propriété.

Se faire accompagner par un courtier immobilier

Dans un premier temps, faites-vous accompagner par un courtier immobilier qui saura comment vous guider afin de prendre une décision éclairée au sujet de la propriété convoitée. Il vous expliquera clairement quelles options s'offrent à vous et comment tirer le meilleur parti de la situation.

Faire faire une inspection préachat plus poussée

Une [inspection en bâtiment](#) a pour but d'évaluer l'intérieur et l'extérieur d'une propriété. Dans le cas d'un achat sans garantie légale de qualité, votre courtier immobilier vous conseillera fortement de procéder à une inspection plus poussée qu'à l'usuelle afin de s'assurer de révéler toute imperfection ou tout défaut caché.

Négocier le prix de vente

L'exclusion de la garantie légale de qualité vous offre un levier pour négocier le prix de vente. Votre courtier immobilier vous représentera lors de la négociation dans le but d'obtenir le bien au meilleur prix, qui sera probablement en-dessous de sa valeur selon la situation et le contexte du marché avec les comparables disponibles ainsi que du cycle immobilier.

Quoi faire lorsqu'une propriété indique « vente sans garantie légale »

- ✓ Demander l'aide d'un courtier immobilier pour vous accompagner dans vos démarches
- ✓ Procéder à une inspection en bâtiment poussée afin de relever tout défaut
- ✓ Négocier le prix de vente à la baisse

suttonquebec.com



En cas de vice-caché lors d'une vente sans garantie légale

Advenant le cas où [un vice-caché serait découvert](#) après l'achat d'une maison, dans l'absence de garantie légale, **aucun recours contre le vendeur n'est possible** sauf rares exceptions que seul votre conseiller juridique pourra vous expliquer. La seule façon de revenir contre un vendeur est d'être en mesure de prouver que celui-ci savait pour le défaut au moment de la vente. Si le vendeur avait connaissance d'un vice caché, mais ne l'a pas divulgué lors de la vente, même sans garantie légale, celui-ci court le risque d'être poursuivi.

Soyez très attentif et sur vos gardes en ce qui concerne ce type de vente en matière de biens immobiliers. En faisant appel à un courtier immobilier Sutton, vous vous assurez d'avoir le soutien et l'aide nécessaire pour réussir votre projet d'achat de maison.

[> TROUVER UN COURTIER IMMOBILIER SUTTON <](#)

SOURCES :

JLR.ca

OACIQ - Articles 122929, 200145, 202655, 203686, 208302, 208364

[Jamie Benizri, Legal Logik - Article invité](#)

[Éducaloi - Immobilier : acheter sans garantie légale](#)