
Les Services d'assistance



Cette capsule vous est offerte par Assistco, promoteur du service d'assistance juridique Assist-Toit^{MC}

1^{er} juin 2016

Découverte d'un vice ou d'une irrégularité avant de passer chez le notaire (Mise à jour)

Il arrive souvent qu'entre la signature de la promesse d'achat et celle de l'acte de vente de l'immeuble devant notaire, l'acheteur découvre des problèmes non dénoncés ou plus graves que ceux anticipés. Souvent, cette découverte a lieu après l'inspection préachat et les délais pour annulation suivant inspection dans le contrat sont souvent dépassés. L'acheteur se demande alors que faire?

Pour les acheteurs qui font affaire avec un courtier immobilier, le formulaire obligatoire de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec pour la promesse d'achat d'un immeuble résidentiel contient une clause qui permet de faire face à la situation. Il existe une clause semblable dans le formulaire d'offre d'achat propriété résidentielle de Duproprio. Cette clause peut se lire suivant le cas et à quelques nuances près :

« **VICE OU IRRÉGULARITÉ** : En cas de dénonciation aux parties, avant la signature de l'acte de vente, de vices ou irrégularités affectant les titres ou en cas de non-conformité à quelque déclaration du Vendeur contenue aux présentes, le Vendeur aura un délai de vingt-et-un (21) jours consécutifs à compter de la réception de l'avis écrit qu'il aura reçu à cet effet, pour aviser par écrit l'Acheteur : i) qu'il a remédié, à ses frais, au vice, à l'irrégularité ou à la non-conformité soulevé(e) ; ou ii) qu'il ne pourra y remédier. Dans l'éventualité où le Vendeur ne peut y remédier, l'Acheteur, sur réception de l'avis prévu au paragraphe précédent, pourra, dans un délai de cinq (5) jours consécutifs de la réception de cet avis, aviser par écrit le Vendeur : i) qu'il choisit d'acheter avec le vice, l'irrégularité ou la non-conformité en question, auquel cas la garantie du Vendeur sera diminuée d'autant ; ou ii) qu'il rend la présente offre d'achat nulle et non avenue, auquel cas les frais, honoraires et déboursés alors engagés par chacune des parties seront à leur charge respective. Dans le cas où

l'Acheteur n'aviserait pas le Vendeur dans le délai stipulé au paragraphe précédent, la présente offre d'achat deviendra nulle et non avenue, auquel cas les frais, honoraires et dépenses alors engagés par chacune des parties seront à leur charge respective. »

Donc, un acheteur bien avisé fera attention de faire un contrat écrit sur un formulaire complet lorsqu'il se propose d'acheter un immeuble, de lire son contrat de promesse ou d'offre d'achat et, si jamais il découvre un problème important avant de passer chez le notaire, respecter ce qui est prévu dans son contrat comme étapes à suivre.

Préparé par Assistco. Aucun droit de reproduction n'est permis.