

# TEXTE DE GARANTIE

La présente garantie est un contrat de cautionnement par lequel *Garantie Habitation ACQ inc.* (ci-après « **GHA** ») s'oblige envers un **Acquéreur**, contre rémunération payée par le **Vendeur**, à exécuter certaines des obligations de celui-ci, s'il n'y satisfait pas, dans les strictes limites du présent document, ci-après appelé « **Texte de garantie** ».

Adresse du bâtiment : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Numéro de lot (cadastre) : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Nom du ou des vendeurs : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Nom du ou des acquéreurs : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Nom du courtier immobilier référant : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

--	--

## TEXTE DE GARANTIE

La présente garantie est un contrat de cautionnement par lequel *Garantie Habitation ACQ inc.* (ci-après «**GHA**») s'oblige envers un **Acquéreur**, contre rémunération payée par le **Vendeur**, à exécuter certaines des obligations de celui-ci, s'il n'y satisfait pas, dans les strictes limites du présent document, ci-après appelé «*Texte de garantie*».

### 1 DÉFINITIONS

Dans le présent *Texte de garantie*, les mots ou expressions suivants signifient :

1.1 «**Acquéreur**» : personne désignée comme telle au contrat de garantie ou toute personne qui deviendra propriétaire du *Bâtiment garanti* au cours de la période de validité de la garantie, sous réserve de la clause 6 des présentes relativement au transfert de la garantie.

Est exclue de la présente définition toute personne liée au **Vendeur** (au sens de la *Loi sur l'impôt sur le revenu*, art. 251) ou tout prêteur hypothécaire.

1.2 «**Bâtiment**» ou «*Bâtiment garanti*» : le **Bâtiment** destiné exclusivement à l'usage d'habitation dont l'adresse figure à l'en-tête du présent document;

Dans le cas d'un **Bâtiment** détenu en copropriété divise, la garantie couvre uniquement la *partie privative du Bâtiment* offert à la vente.

1.3 «*Défaut apparent*» : tout défaut, malfaçon ou vice pouvant être constaté par un examen attentif effectué par un acquéreur prudent et diligent.

1.4 «*Garantie Habitation ACQ inc. ou GHA*» : personne morale agissant dans le cadre des obligations définies au présent *Texte de garantie* et dont le nom est *Garantie Habitation ACQ inc.*, ayant son siège social au 9200, boul. Métropolitain Est, Montréal (Québec), H1K 4L2.

1.5 «*Partie privative*» : est dite privative la partie du **Bâtiment** qui est la propriété d'un copropriétaire

déterminé par la déclaration de copropriété à usage résidentiel à l'exclusion des parties communes ainsi que des parties communes à usage restreint ou exclusif.

1.6 «*Prise de possession par l'Acquéreur*» : moment où intervient la prise de possession par l'**Acquéreur** mentionné à l'en-tête du présent document, laquelle entre en vigueur dès l'arrivée de la première des deux (2) éventualités suivantes :

La date du transfert de propriété du *Bâtiment garanti* à l'**Acquéreur**, suivant l'acte préparé par le notaire instrumentant;

La date d'occupation du *Bâtiment garanti* par l'**Acquéreur**.

1.7 «*Transfert de propriété*» : contrat par lequel une personne, le **Vendeur**, transfère la propriété du *Bâtiment garanti* à une autre personne, l'**Acquéreur**, moyennant un prix en argent que cette dernière acquitte en totalité lors du transfert.

1.8 «**Vendeur**» : personne physique ou morale dont le **Bâtiment**, faisant l'objet d'une promesse d'achat, est enregistré par **GHA** tel qu'en fait foi le certificat d'enregistrement émis par **GHA**, pour le *Bâtiment garanti* identifié à l'en-tête des présentes.

1.9 «*Vice caché*» : vice grave non connu de l'**Acquéreur** et ne pouvant être constaté par un acquéreur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert et qui rend le **Bâtiment** impropre à l'usage auquel il est destiné ou qui diminue tellement son utilité que l'**Acquéreur** ne l'aurait pas acheté ou n'aurait pas donné si haut prix s'il l'avait connu, au sens de l'article 1726 du Code civil du Québec, sauf disposition contraire prévue au présent contrat;

Est exclue de la présente définition, toute non-conformité à une norme, code de construction, loi, règlement ou règle de l'art quelconque qui n'a pas pour effet de rendre le bien impropre à l'usage auquel il est destiné ou de diminuer son utilité de façon considérable.

1.10 «*Vice majeur*» : vice non connu de l'**Acquéreur** et ne pouvant être constaté par un acquéreur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert, affectant sérieusement la structure du **Bâtiment** et

--	--

entraînant réellement la perte partielle ou totale de celui-ci sauf disposition contraire prévue à la présente garantie.

---

## 2 GARANTIE DES VICES CACHÉS

---

2.1 Si le *Vendeur* ne respecte pas ses obligations envers l'*Acquéreur*, *GHA* réparera tout vice caché affectant un *Bâtiment garanti*, lorsqu'il aura été dénoncé par poste certifiée ou recommandée au *Vendeur* et à *GHA* dès son apparition, soit au plus tard dans les quatre-vingt-dix (90) jours après sa découverte, mais en toute circonstance, dans un délai ne pouvant dépasser douze (12) mois suivant la prise de possession du *Bâtiment garanti* par l'*Acquéreur* dont le nom figure à l'en-tête du présent document;

À défaut de dénoncer par écrit le vice caché dans les délais mentionnés ci-dessus, *GHA* n'assumera aucune responsabilité et ne réparera aucun des vices dénoncés en retard.

2.2 Aux fins de l'article 2.1 des présentes, dans toute éventualité, le vice caché doit affecter des éléments du *Bâtiment garanti* comme tel.

---

## 3 GARANTIE DES VICES MAJEURS

---

3.1 Si le *Vendeur* ne respecte pas ses obligations envers l'*Acquéreur*, *GHA* réparera tout vice majeur affectant un *Bâtiment garanti*, lorsqu'il aura été dénoncé par poste certifiée ou recommandée au *Vendeur* et à *GHA* dès son apparition (ou en cas de vice ou perte graduelle, de sa première manifestation), soit au plus tard quatre-vingt-dix (90) jours après sa découverte, mais en toute circonstance, dans un délai ne pouvant dépasser trois (3) ans suivant la prise de possession du *Bâtiment garanti* par l'*Acquéreur* dont le nom figure à l'en-tête du présent document;

À défaut de dénoncer par écrit le vice majeur dans les délais mentionnés ci-dessus, *GHA* n'assumera aucune responsabilité et ne réparera aucun des vices dénoncés en retard.

3.2 Aux fins de l'article 3.1 des présentes, dans toute éventualité, le vice majeur doit affecter des éléments du *Bâtiment garanti* comme tel.

---

## 4 ÉTENDUE DE LA GARANTIE

---

4.1 Pour le total des réclamations relatives à un *Bâtiment garanti*, peu importe leur nature, la garantie est donnée jusqu'à concurrence du prix payé par l'*Acquéreur* et indiqué à l'acte de vente, et ne peut en aucune circonstance dépasser la somme de quarante mille dollars (40 000 \$).

4.2 Pour l'application des garanties prévues aux clauses 2 et 3 de la présente garantie, *GHA* se réserve le droit strict, mais sans obligation de sa part, de procéder à l'évaluation des coûts des travaux correctifs requis pour remédier aux déficiences et d'en verser la somme à l'*Acquéreur*, en règlement complet et final de la réclamation. Ce dernier aura alors l'obligation et la responsabilité de réaliser les travaux correctifs, à l'exonération de *GHA*.

---

## 5 FORMALITÉS D'ENTRÉE EN VIGUEUR ET DE COUVERTURE

---

5.1 La garantie entre en vigueur à la *Prise de possession* par l'*Acquéreur* du *Bâtiment garanti*.

5.2 Si le *Vendeur* n'acquiesce pas les frais pour l'émission du certificat de garantie au plus tard lors de la transaction notariée du *Bâtiment*, aucune garantie ne sera offerte par *GHA*: l'*Acquéreur* doit donc s'enquérir auprès de *GHA* ou du notaire pour s'assurer que le paiement du certificat de garantie a été effectué.

5.3 Le *Bâtiment garanti* perdra irrévocablement le bénéfice de la garantie si la prise de possession intervient plus de 12 mois après l'émission du certificat d'enregistrement par *GHA*: l'*Acquéreur* doit donc s'enquérir auprès de *GHA* avant de signer le présent document, pour valider si la garantie est offerte.

--	--

---

## 6 TRANSFERT DE LA GARANTIE

---

- 6.1 La vente du *Bâtiment* par l'*Acquéreur* à un *Acquéreur* subséquent, avant l'expiration des périodes de la garantie, soit la période d'un an pour les vices cachés et de 3 ans pour les vices majeurs n'entraînera pas la fin de ces couvertures qui continueront de s'appliquer au bénéfice de l'*Acquéreur* subséquent jusqu'à l'expiration des périodes de la garantie initialement prévues, le tout conditionnellement à ce que la transaction entre l'*Acquéreur* et l'*Acquéreur* subséquent soit réalisée par un courtier inscripteur RE/MAX.
- 6.2 Il sera loisible à l'*Acquéreur* de faire bénéficier à un *Acquéreur* subséquent de nouvelles périodes de garantie débutant le jour du transfert de la revente du *Bâtiment* et ce, à la condition que les frais applicables soient acquittés et que l'ensemble des conditions d'admissibilité soit de nouveau rencontré, notamment une visite de qualification du *Bâtiment* et que la transaction soit réalisée par un courtier inscripteur RE/MAX.
- 6.3. Dans le cas d'une revente, si cette dernière est effectuée sans garantie légale, partielle ou totale, la présente garantie est automatiquement annulée et prend fin.

---

## 7 EXCLUSIONS DE LA GARANTIE

---

### SONT EXCLUS DE LA GARANTIE :

- 7.1 Les défauts, malfaçons, vices et autres non prévus spécifiquement dans les définitions du vice caché ou du vice majeur.
- 7.2 Dans le cadre d'un *Bâtiment* détenu en copropriété, la correction des défauts, malfaçons, vices cachés et vices majeurs et autres, relatifs aux parties communes, même ceux à usage exclusif.
- 7.3 Les troubles et inconvénients, les frais d'expertise, les frais de représentation, les frais de relocalisation, relogement, les frais d'entreposage, les dommages subis par l'*Acquéreur*, ou des tiers qui résulteraient de la responsabilité du *Vendeur*, à savoir, mais sans restreindre la limitation: blessures corporelles,

dommages à la propriété, perte de valeur, perte de profit, à la personne ou aux biens d'autrui qui surviendraient à la suite d'un défaut au *Bâtiment* couvert par la garantie.

- 7.4 Les vices, défauts, dommages et autres, causés ou provenant du sol du *Bâtiment*, un contaminant, micro-organisme, bactérie ou autres, par exemple: capacité portante, mouvement, assèchement, ocre ferreuse, pyrite, pyrrhotite, etc.
- 7.5 Sont exclus de la présente définition les dommages causés par les tremblements de terre, les cataclysmes et autres phénomènes naturels et tout cas de force majeure.
- 7.6 Les parties de *Bâtiments*, composantes ou les travaux, qui auront été ajoutés ou réalisés après la visite de qualification de *GHA* pour l'émission du certificat d'enregistrement du *Bâtiment* à la présente garantie.
- 7.7 Les éléments ou accessoires ne faisant pas partie intégrante du *Bâtiment garanti* comme tel, notamment le terrain, les espaces de stationnement et les locaux d'entreposage situés à l'extérieur du *Bâtiment* et tout ouvrage situé à l'extérieur du *Bâtiment* tels les piscines extérieures, le garage détaché, les abris, le terrassement, les trottoirs, les allées et le système de drainage, le puits artésien, les raccordements aux services municipaux ou gouvernementaux, l'alimentation en eau tant en qualité qu'en quantité, la fosse septique, le champ d'épuration et le drain français ainsi que les équipements destinés aux loisirs, à l'entraînement ou au sport, même ceux situés à l'intérieur du *Bâtiment*.
- 7.8 Les réparations rendues nécessaires par le comportement normal des matériaux (fissures-rétrécissements) ou l'usure normale du *Bâtiment* ainsi que par une faute ou négligence de l'*Acquéreur*, tels l'entretien inadéquat, la mauvaise utilisation du *Bâtiment*, y compris les dommages causés par l'humidité, la condensation ou le froid dus au fait qu'une ventilation adéquate du *Bâtiment* n'a pas été assurée, ainsi que celles qui résultent de suppressions, modifications ou ajouts réalisés par l'*Acquéreur* ou une utilisation à des fins autres que résidentielles du *Bâtiment*.

--	--

- 7.9 La réparation des dommages découlant de la responsabilité civile extracontractuelle du **Vendeur** ou de ses promesses à l'égard des coûts d'utilisation ou de consommation d'énergie d'appareils, de systèmes ou d'équipements du **Bâtiment**.
- 7.10 L'obligation d'un service public d'assurer l'alimentation en gaz ou en électricité du **Bâtiment**.
- 7.11 Les créances des personnes qui ont participé à la construction ou à la rénovation du **Bâtiment**.
- 7.12 Les réparations rendues nécessaires par la présence d'insectes/animaux nuisibles (fourmis charpentières, rongeurs, etc.).
- 7.13 Les dommages, directs ou indirects occasionnés ou causés par le vice caché ou le vice majeur.
- 7.14 La contamination ou la présence d'amiante ou de mousse isolante d'urée-formaldéhyde (MIUF).
- 7.15 Tout dommage ou vice faisant l'objet d'une couverture d'assurance, qu'une réclamation ait été acceptée ou non par l'assureur du **Vendeur** ou de l'**Acquéreur**.

---

## 8 BÂTIMENTS EXCLUS ET LIMITATION DE LA GARANTIE

---

- 8.1. Tout **Bâtiment** qui bénéficiait, au moment de la signature de l'acte de vente entre le **Vendeur** et l'**Acquéreur**, de la garantie (même en partie) prévue au *Règlement sur le plan de garantie des Bâtiments résidentiels neufs* (B-1.1, r.8).
- 8.2 Tout **Bâtiment** inhabité et non entretenu convenablement pendant plus de 90 jours.
- 8.3 Toute modification faite par l'**Acquéreur** à la structure du **Bâtiment garanti**.
- 8.4 Une reprise de finances, une vente sous contrôle de justice, un délaissement volontaire ou une faillite de l'un des **Acquéreurs** ou tout **Bâtiment** vendu sans garantie légale, partielle ou totale.

- 8.5 Si, pour quelque raison que ce soit, le **Vendeur** ou une personne liée à ce dernier devient ou redevient propriétaire du **Bâtiment garanti**.
- 8.6 Un **Bâtiment** ayant servi à la culture de cannabis ou à la production de toute substance illicite ou réglementée, sauf si cette situation a été corrigée à l'entière satisfaction de **GHA** et que des tests de qualité de l'air ont été réalisés, également à l'entière satisfaction de **GHA** avant l'enregistrement du **Bâtiment**.
- 8.7 Le **Vendeur**, ainsi que ses représentants et mandataires, n'est pas, aux fins de la présente garantie, le mandataire de **GHA** et il ne peut en aucune circonstance agir ou prétendre agir au nom de **GHA**. Les promesses, déclarations ou engagements du **Vendeur** ainsi que ceux de ses représentants ou mandataires ne lient aucunement **GHA**.

---

## 9 OBLIGATIONS DE L'ACQUÉREUR

---

- 9.1 La présente garantie devient nulle et non avenue dès que l'**Acquéreur** néglige ou ne respecte pas l'une des quelconques obligations prévues aux présentes et, sans restreindre la généralité de ce qui précède, s'il néglige ou ne respecte pas ce qui suit :
- 9.2 Si l'**Acquéreur** a quelque différend avec le **Vendeur** quant à l'application des engagements de ce dernier aux termes de la garantie, il doit, avant d'utiliser toute autre procédure judiciaire à sa disposition, demander la conciliation conformément à la procédure de conciliation décrite à la clause 11 des présentes.
- 9.3 Cette procédure est obligatoire et se termine par le refus de s'exécuter conformément à la décision prévue à l'article 11.5 des présentes, premièrement par le **Vendeur** et deuxièmement par **GHA**.
- 9.4 L'**Acquéreur** s'engage à fournir à **GHA**, sur simple demande, tous les rapports d'inspection préachat, expertise, avis technique ou autre, relativement au **Bâtiment garanti** et l'**Acquéreur** autorise **GHA** à communiquer directement avec ces professionnels pour obtenir toute information jugée nécessaire par **GHA**.

--	--

- 9.5 L'Acquéreur s'engage également à fournir à **GHA**, sur simple demande, les documents précontractuels intervenus avec le **Vendeur**, notamment : promesse d'achat, contre-proposition, modifications, relevé de conditions et autres document ou correspondance.
- 9.6 En cas de revente au cours de la période de la garantie, toutes les obligations ici énumérées lient également tout **Acquéreur** subséquent, en particulier toute action, omission, tout défaut ou accord antérieurs intervenus entre le propriétaire précédent (ou **GHA**) et l'Acquéreur lient tout **Acquéreur** subséquent.
- 9.7 Si l'Acquéreur intente des procédures judiciaires devant les tribunaux contre le **Vendeur** ou **GHA**, et ce, avant que la procédure de conciliation prévue à la clause 11 des présentes n'ait été engagée et terminée, la présente garantie deviendra nulle et sans effet puisqu'il est de l'essence même de la présente garantie de pouvoir mettre en place la procédure de conciliation et de mener à terme cette conciliation obligatoire.
- 9.8 Si l'Acquéreur désire intenter des procédures judiciaires contre **GHA** en vertu du présent **Texte de garantie** après la réception de la décision de conciliation, il doit impérativement, dans la même instance, intenter de telles procédures contre le **Vendeur**.

- 11.2 La conciliation ne peut être demandée que par l'Acquéreur.
- 11.3 L'Acquéreur doit soumettre à **GHA** une demande de conciliation écrite accompagnée du dépôt de conciliation au montant de 200 \$.
- 11.4 Dès la réception de la demande de conciliation accompagnée du dépôt, **GHA** nomme un conciliateur, lequel doit être membre de l'Ordre des technologues professionnels du Québec. Il est alors chargé d'entendre les représentations de chacune des parties et d'effectuer toute enquête ou inspection qu'il juge nécessaire. Pour ce faire, l'accès complet au **Bâtiment** doit lui être accordé.
- 11.5 Dans un délai raisonnable suivant la séance de conciliation, le conciliateur rend sa décision par écrit et la fait parvenir à chacune des parties concernées par courriel uniquement.
- 11.6 Si la décision rendue par le conciliateur est partiellement ou totalement en faveur de l'Acquéreur, le montant total du dépôt lui sera remboursé, sauf si l'une des parties a recours à tout autre moyen légal (procédure judiciaire) pour obtenir satisfaction.
- 11.7 Si la décision rendue par le conciliateur est totalement contre l'Acquéreur, le montant total du dépôt de conciliation sera conservé par **GHA**.

---

## 10 DROIT EXIGIBLE

---

- 10.1 Un droit exigible de 500\$ sera payable par l'Acquéreur sur toute réclamation présentée en vertu des présentes à **GHA**. Cette somme est payable avant l'exécution des travaux correctifs qui auront été reconnus par **GHA** à la suite d'une réclamation par l'Acquéreur.

---

## 11 PROCÉDURE DE CONCILIATION

---

- 11.1 Si un différend subsiste entre les parties malgré les avis expédiés au **Vendeur** par l'Acquéreur sur toute question concernant l'application de la présente garantie, ce différend doit être soumis à **GHA** en vue de la conciliation. Cette procédure de conciliation est reconnue par le **Vendeur** et l'Acquéreur comme étant une condition essentielle à la mise en application par **GHA** de toute responsabilité lui incombant en vertu de la présente garantie. Son défaut entraîne la perte du bénéfice de la présente garantie.

---

## 12 RECOURS CONTRE GARANTIE HABITATION ACQ INC.

---

- 12.1 Dans toute éventualité, toute poursuite contre **GHA** en vertu de la présente garantie ne pourra être intentée que si les conditions indiquées aux présentes ont été satisfaites et que si elle est intentée dans un délai maximum de six (6) mois suivant la date de la décision du conciliateur.
- 12.2 L'Acquéreur, le **Vendeur** et **GHA** élisent domicile dans le district judiciaire de Montréal et toute procédure judiciaire entreprise contre **GHA** devra obligatoirement être entreprise dans le district de Montréal.
- 12.3 Aucune plainte ni aucun recours ne peuvent être entrepris contre **GHA** si cette dernière n'a pas été payée pour l'émission du certificat de garantie.

--	--

---

## 13 SIGNATURES

---

NOUS RECONNAISSONS AVOIR LU, COMPRIS ET REÇU COPIE DU PRÉSENT CONTRAT DE GARANTIE ET AVOIR VÉRIFIÉ QUE LE *BÂTIMENT GARANTI* EST ENREGISTRÉ AUPRÈS DE **GHA**, EN FOI DE QUOI, NOUS AVONS SIGNÉ EN TROIS (3) EXEMPLAIRES :

À \_\_\_\_\_, CE \_\_\_\_\_<sup>e</sup> JOUR DU MOIS DE \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_.

### Noms en lettres moulées<sup>1</sup>:

\_\_\_\_\_  
Nom de l'acquéreur 1

\_\_\_\_\_  
Nom de l'acquéreur 2

\_\_\_\_\_  
No. de tél.

\_\_\_\_\_  
No. de tél.

\_\_\_\_\_  
Courriel

\_\_\_\_\_  
Courriel

### Adresses:

\_\_\_\_\_  
(Acquéreur 1)

\_\_\_\_\_  
(Acquéreur 2)

### Signatures :

\_\_\_\_\_  
(Acquéreur 1)

\_\_\_\_\_  
(Acquéreur 2)

<sup>1</sup> S'il y a plus de deux acquéreurs, se référer à l'annexe à la page 8.

--	--

Initiales

## ANNEXE AU TEXTE DE GARANTIE

Nom de l'acquéreur 3

Nom de l'acquéreur 4

No. de tél.

No. de tél.

Courriel

Courriel

Nom de l'acquéreur 5

Nom de l'acquéreur 6

No. de tél.

No. de tél.

Courriel

Courriel

## SIGNATURES

NOUS RECONNAISSONS AVOIR LU, COMPRIS ET REÇU COPIE DU PRÉSENT CONTRAT DE GARANTIE ET AVOIR VÉRIFIÉ QUE LE *BÂTIMENT GARANTI* EST ENREGISTRÉ AUPRÈS DE **GHA**, EN FOI DE QUOI, NOUS AVONS SIGNÉ EN TROIS (3) EXEMPLAIRES :

À \_\_\_\_\_, CE \_\_\_\_\_<sup>e</sup> JOUR DU MOIS DE \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_.

Signatures :

\_\_\_\_\_  
(Acquéreur 3)

\_\_\_\_\_  
(Acquéreur 4)

\_\_\_\_\_  
(Acquéreur 5)

\_\_\_\_\_  
(Acquéreur 6)

--	--

Initiales