



TROUVEZ LES MOTS

Guide des clauses types immobilières

TABLE DES MATIÈRES

En cliquant sur le titre d'une section, vous accéderez à la page qui y correspond et pour revenir à la table des matières, cliquez sur le numéro de la section.

Préface.....	3
Avertissement : photographies illustrant l'intérieur de l'immeuble et visites libres	4
Pénalité	4
Exclusion de la garantie légale de qualité	5
Renonciation au droit de faire inspecter l'immeuble	5
Réduction de prix	5
Annulation à la suite de l'inspection de l'immeuble	6
Reçu-quittance	6
Préoccupation	6
Mise hors marché	6
Résiliation du contrat de courtage	7
Contre-proposition à une deuxième promesse d'achat	7
Clause d'inspection plus poussée	7
Diminution de la rétribution	7
Exclusion de garantie pour les foyers, poêles, appareils à combustion et cheminées	8
Occupation d'un logement par l'acheteur	8
Examen de documents par l'acheteur	8

PRÉFACE

Soucieuse de fournir à ses membres des outils de haut niveau, la Fédération des chambres immobilières du Québec est heureuse d'offrir à toutes les chambres le guide « Trouvez les mots ». Cet outil, permettant d'optimiser la qualité et l'efficacité du travail des professionnels de l'immobilier, a été conçu par la Chambre immobilière du Grand Montréal.

Le guide « Trouvez les mots » est le fruit d'un travail d'équipe auquel ont participé plusieurs personnes de milieux différents. Le cumul de l'expérience et des forces de chacun a permis d'en arriver à un produit adapté à vos besoins.

Nous tenons à remercier tous ceux sans qui le guide « Trouvez les mots » n'aurait pas été aussi mûrement réfléchi :

CIGM

Le comité MLS® 2005

- **Maxime Béland**, Les Immeubles les Associés M.B. inc.
- **Nathalie Clément**, La Capitale du Mont-Royal
- **Jean Dallaire**, Century 21 Max-Immo
- **Guy Deschamps**, Re/Max Futur inc.
- **Jean-Claude Rousseau**, Royal LePage Experts
- **Johanne Roy**, Re/Max du Cartier

Sous la présidence de :

- **François Paquin**, Les Immeubles les Associés inc.

CROCHETIÈRE PÉTRIN

- **Françoise Roy**, avocate
Juriste conseil du comité S.I.A.®/MLS® de la CIGM

ACAIQ

- **Claudie Tremblay**, avocate
Vice-présidente, Affaires juridiques
- **Jean-François Savoie**, avocat
Directeur, Affaires civiles et pénales



Association des courtiers
et agents immobiliers
du Québec

Vous serez peut-être surpris de constater le nombre réduit de clauses proposées. Il nous est donc apparu essentiel d'expliquer pourquoi nous ne croyons pas judicieux de suggérer l'utilisation de clauses types dans certaines situations.

Tout comme l'industrie dans laquelle vous évoluez, le guide « Trouvez les mots » ne doit pas rester figé à une époque donnée. Il faudra constamment s'assurer qu'il demeure adapté à la réalité du marché. Nous vous invitons donc à nous soumettre tout commentaire et suggestion à l'adresse suivante : fciq@fciq.ca.

Bonne rédaction!

Le directeur, Service aux membres,

Yolande G. Ratelle

1

AVERTISSEMENT : PHOTOGRAPHIES ILLUSTRANT L'INTÉRIEUR DE L'IMMEUBLE ET VISITES LIBRES

Le vendeur autorise le courtier à photographier l'intérieur de l'immeuble et à diffuser les photographies sur le site intranet de la Chambre immobilière de _____, sur le site internet du courtier ainsi que ceux autorisés par l'agent représentant le courtier.

Le vendeur reconnaît avoir été informé que la diffusion desdites photographies peut représenter certains risques de vol ou de vandalisme.

Le vendeur reconnaît également avoir été informé que la tenue de visites libres peut également représenter de tels risques.

Note : La présente clause permet d'une part de renseigner le vendeur sur l'utilisation qu'entend faire le courtier des photographies illustrant l'intérieur de l'immeuble et d'autre part de l'aviser du risque inhérent à leur diffusion. Il a semblé opportun de prévoir une telle mise en garde pour la tenue de visites libres. Il n'était toutefois pas nécessaire de prévoir que le vendeur donnait son consentement à la tenue de visites libres considérant que ce moyen de promouvoir la vente est considéré comme étant couvert par la clause 9.3 du formulaire de contrat de courtage exclusif.

Si cette clause est utilisée, elle sera inscrite à la clause 11.1 du formulaire de contrat de courtage et, à défaut d'y retrouver l'espace nécessaire, au formulaire Annexe Générale.

2

PÉNALITÉ

Malgré les termes de la clause 4.2 de la promesse d'achat, advenant que la signature de l'acte de vente n'ait pas lieu le _____ (date) parce que l'acheteur y a fait volontairement obstacle ou en a volontairement empêché la conclusion, la somme de _____ \$ détenue en fidéicommis par _____ sera remise au vendeur à titre de dommages-intérêts liquidés.

Note : Cette clause, bien que pratique, comporte toutefois une limite certaine. En effet, si les parties ne s'entendent pas pour identifier le responsable de la non-matérialisation de la vente, le courtier ne pourra se substituer au Tribunal et conclure à qui devrait être remise cette somme.

Il est également important d'expliquer aux parties le sens de l'expression « dommages-intérêts liquidés » puisque le vendeur devra comprendre qu'il ne pourra réclamer quelque somme additionnelle que ce soit à l'acheteur ni tenter des procédures en passation de titres.

Cette clause ne doit être utilisée que dans les cas très particuliers où il est à craindre qu'en cas de défaut par l'acheteur, le vendeur aura beaucoup de difficulté à recouvrer quelque somme que ce soit à titre de dommages, par exemple s'il s'agit d'un acheteur ne résidant pas au Québec.

Si cette clause est utilisée, elle sera inscrite à la clause 8.1 du formulaire de promesse d'achat et, à défaut d'y retrouver l'espace nécessaire, au formulaire Annexe Générale.

3

EXCLUSION DE LA GARANTIE LÉGALE DE QUALITÉ

La présente vente est faite sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur.

Note : Il est à noter qu'il est possible d'exclure la garantie légale de qualité à l'égard de certaines composantes spécifiques de l'immeuble, la piscine par exemple. Si l'exclusion ne touche qu'une composante, il faudra ajouter les mots suivants : « relativement à... (décrire la ou les composantes exclues) ».

Si cette clause est utilisée, elle sera inscrite au formulaire de promesse d'achat ou de contre-proposition et à défaut d'y retrouver l'espace nécessaire, au formulaire Annexe Générale.

Si l'exclusion de la garantie légale de qualité est exigée dès le départ par le vendeur, cette clause devra être inscrite à la clause 11.1 du contrat de courtage.

4

RENONCIATION AU DROIT DE FAIRE INSPECTER L'IMMEUBLE

L'acheteur reconnaît avoir été informé de son droit de faire inspecter l'immeuble par un expert en bâtiment et avoir renoncé à son droit de le faire.

Note : Il est important de se ménager une preuve écrite du fait que l'acheteur a été informé qu'il était en droit de faire inspecter l'immeuble. Bien entendu, cette preuve ne sera requise que si la clause B.2.4 de l'Annexe B n'a pas été utilisée.

Si cette clause est utilisée, elle sera inscrite au formulaire de promesse d'achat ou de contre-proposition et, à défaut d'y retrouver l'espace nécessaire, au formulaire Annexe Générale.

5

RÉDUCTION DU PRIX

À la suite de l'inspection préachat effectuée par _____ de la firme _____ en date du _____, les parties conviennent que le prix d'achat est réduit à _____ \$ afin de tenir compte des travaux devant être entrepris relativement à (les décrire). L'acheteur reconnaît que la garantie légale de qualité ne s'appliquera pas quant à ce qui fait l'objet de la présente réduction de prix.

Note : Il est préférable de privilégier cette façon de faire plutôt que de prévoir l'obligation du vendeur de faire exécuter certains travaux à l'intérieur d'un délai imparti. En effet, il peut surgir plusieurs difficultés d'application si, par exemple, le vendeur n'exécute qu'en partie son obligation ou s'il l'exécute d'une façon inappropriée. Qu'advient-il alors de la somme qui aura été retenue au compte en fidéicommis du notaire instrumentant ? L'utilisation de la clause suggérée permet donc d'éviter plusieurs litiges de cette nature.

Il est important de rappeler que lorsque l'acheteur tente d'obtenir une réduction du prix, il doit s'abstenir de transmettre un avis de modification signé. Cette négociation doit se faire verbalement ou par échange d'avis de modifications NON SIGNÉS par les parties à l'intérieur des délais retrouvés à la clause B.2.4 de l'Annexe B. Une fois l'entente conclue, la clause suggérée pourra être inscrite au formulaire de modifications et avis de réalisation de conditions sur lequel les parties apposeront alors leur signature.

6

ANNULATION À LA SUITE DE L'INSPECTION DE L'IMMEUBLE

À la suite de l'inspection préachat effectuée par _____ de la firme _____ en date du _____, dont copie est annexée à la présente lettre, l'acheteur déclare la promesse d'achat (PA _____), ses annexes ainsi que la contreproposition (CP _____) nulles et non avenues, le tout conformément aux termes de la clause B2.4 de l'annexe B (AB _____).

Note : Cette clause apparaîtra sur une lettre que fera parvenir l'acheteur au vendeur et non sur un formulaire, le tout tel que requis par les termes de la clause B2.4 de l'annexe B.

7

REÇU-QUITTANCE

En contrepartie du paiement de la somme de _____ \$ verse ce jour par X en considération de (décrire la raison du paiement), Y lui donne, ainsi qu'à tous ses dirigeants, représentants, préposés et toute personne à son employ ou autorisée à agir pour lui, quittance de toute réclamation de quelque nature que ce soit pouvant s'y rapporter et renonce à exercer tout droit et recours à cet égard.

Note : Cette formulation peut être utilisée lorsqu'un agent ou un courtier désire mettre fin à un litige quel qu'il soit l'impliquant. Si X est une personne physique, il ne sera pas nécessaire d'ajouter « ainsi qu'à tous ses dirigeants, représentants, préposés et toute personne à son employ ou autorisée à agir pour lui ». Il est important de noter toutefois que si un agent règle un litige avec un client ou un tiers sans l'intervention du courtier, il doit exiger que la quittance couvre également le courtier pour lequel il est autorisé à agir.

8

PRÉOCCUPATION

Aucune clause n'est suggérée

Note : Il s'agit assurément du type de clause que plusieurs agents voudraient voir apparaître à un recueil de clauses-types.

Il nous est toujours apparu clair que ce genre d'entente devait faire l'objet d'une attention particulière et que sa rédaction devait être ajustée sur mesure à la réalité des parties. Lorsqu'il est absolument nécessaire de procéder de cette façon, il est hautement conseillé de renvoyer les parties au conseiller juridique de leur choix.

9

MISE HORS MARCHÉ

Les parties s'entendent pour mettre l'immeuble hors marché. Par conséquent, le courtier suspend toute activité visant à offrir l'immeuble en vente, incluant toute publicité. Le contrat demeure en vigueur jusqu'à son expiration pour tous les autres droits et obligations qui y sont prévus.

Note : Si cette clause est utilisée, elle devra être inscrite au formulaire de modifications et avis de réalisation de conditions.

10

RÉSILIATION DU CONTRAT DE COURTAGE

Aucune clause n'est suggérée

Note : Une clause type avait été demandée à cet égard, mais n'est pas nécessaire puisque la façon de faire qui est de devancer la date d'expiration du contrat de courtage à la date de résiliation en utilisant la clause M.2.1a) du formulaire de modifications et avis de réalisation de conditions, nous semble beaucoup plus appropriée.

11

CONTRE-PROPOSITION À UNE DEUXIÈME PROMESSE D'ACHAT

La présente contre-proposition est conditionnelle à l'annulation d'une première promesse d'achat déjà acceptée par le vendeur, et ce, d'ici le _____ à _____ heures. Advenant l'annulation de ladite première promesse d'achat, le vendeur devra en aviser l'acheteur par écrit à l'intérieur dudit délai. Tous les délais contenus à la promesse d'achat PA _____ commenceront à courir à compter de la réception de l'avis écrit du vendeur. Dans le cas où le vendeur n'avisait pas l'acheteur à l'intérieur du délai et de la manière prévue ci-haut, la présente contre-proposition deviendra nulle et non avenue.

Note : Il est important de noter que dans plusieurs cas, la clause B2.3 convient parfaitement et il y a lieu de favoriser son utilisation. Dans certains cas toutefois, le vendeur désirant se ménager une solution de repli advenant que la première promesse d'achat devienne nulle, peut ne pas vouloir s'obliger à entreprendre des démarches pour la faire déclarer nulle.

12

CLAUSE D'INSPECTION PLUS POUSSÉE

À la suite de la réception du rapport d'inspection de _____ de la firme _____ daté du _____ qui suggère une inspection plus poussée de (identifier la composante ou le système à inspecter), les parties conviennent de modifier le délai de _____ jours prévu à la clause B2.4 par un délai de _____ jours pour permettre à l'acheteur de faire procéder à l'inspection suggérée.

Note : Cette clause sera inscrite sur un formulaire de modifications et avis de réalisation de conditions. Bien entendu, cette entente devra intervenir avant l'expiration des délais prévus à la clause B2.4 puisque passé ces délais, l'acheteur sera réputé avoir renoncé à la condition d'inspection.

13

DIMINUTION DE LA RÉTRIBUTION

Dans le cas où une promesse d'achat est présentée par l'intermédiaire du représentant du courtier mentionné en 1 pendant la durée du présent contrat et que cette promesse d'achat conduise effectivement à la vente de l'immeuble, le courtier s'engage à ne réclamer du vendeur qu'une rétribution de _____ %.

Malgré ce qui précède, il n'y aura pas de diminution de la rétribution dans l'éventualité où une ou plusieurs promesses d'achat sont présentées par l'intermédiaire d'autres agents ou courtiers immobiliers, concurremment à une promesse présentée par l'intermédiaire du représentant du courtier mentionné en 1.

Note : Si cette clause est utilisée, elle sera inscrite à la clause 11.1 du formulaire de contrat de courtage et à défaut d'y retrouver l'espace nécessaire, au formulaire Annexe Générale.

14

EXCLUSION DE GARANTIE POUR LES FOYERS, POÊLES, APPAREILS À COMBUSTION ET CHEMINÉES

Les poêles, foyers, appareils à combustion et cheminées sont vendus sans garantie quant à leur conformité à la réglementation applicable ainsi qu'aux exigences imposées par les compagnies d'assurances.

Note : Les modifications à la réglementation et la disparité des exigences imposées par les compagnies d'assurances sont fréquemment à la source de litiges après la vente. L'exclusion de garantie proposée ne libérera toutefois pas le vendeur s'il omet de divulguer un vice dont il avait connaissance. Si cette clause est utilisée, on devra recommander à l'acheteur d'effectuer toutes les vérifications nécessaires auprès des autorités compétentes en retenant les services d'un spécialiste en la matière.

15

OCCUPATION D'UN LOGEMENT PAR L'ACHETEUR

Aucune clause n'est suggérée

Note : Le locataire bénéficie d'un droit au maintien dans les lieux suivant les dispositions du Code civil du Québec. Il peut donc parfois être délicat pour les parties de prévoir à l'avance le départ d'un locataire. Dans les cas qui le permettent, on devra s'assurer que l'entente intervenue avec le locataire puisse lui être opposable en portant une attention particulière à l'époque où ce dernier déclare mettre fin à son bail. La clause à la promesse d'achat prévoyant le départ du locataire afin que l'acheteur puisse prendre possession du logement, quel qu'en soit le libellé, ne sera d'aucun secours si l'entente intervenue avec le locataire ne peut être opposable à ce dernier.

16

EXAMEN DE DOCUMENTS PAR L'ACHETEUR

Cette promesse d'achat est conditionnelle à ce que l'acheteur examine et vérifie les documents suivants (les énumérer).

À cet effet, le vendeur devra remettre à l'acheteur copie des documents mentionnés ci-dessus dans les _____ jours suivant l'acceptation de la présente promesse d'achat.

Si l'acheteur n'est pas satisfait de l'examen et de la vérification de ces documents et qu'il veut annuler la présente promesse d'achat pour cette raison, il devra en aviser le vendeur par écrit dans les sept (7) jours suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus.

La présente promesse d'achat deviendra nulle et non avenue à compter du moment de la réception de cet avis par le vendeur. Dans le cas où l'acheteur n'avisait pas le vendeur dans le délai prévu ci-dessus, il sera réputé avoir renoncé à la présente condition.

Note : La présente clause s'explique d'elle-même.