

## PLAN DU COURS

### « LES GARANTIES LÉGALES DU VENDEUR À TOUTES LES ÉTAPES D'UNE VENTE »

**Important** : Seules les garanties légales de droit commun sont étudiées ici.

**Le présent cours ne porte aucunement sur la garantie statutaire particulière des bâtiments résidentiels neufs.**

- RÈGLES DE BASE COMMUNES AUX DEUX (2) GARANTIES LÉGALES
  - fonctionnement
  - le formulaire Déclarations du vendeur sur l'immeuble (DV)
  
- LA GARANTIE LÉGALE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ
  - champ d'application :
    - limitations de droit privé
    - hypothèques
    - empiètements
    - violations aux limitations de droit public
  - fonctionnement aux différentes étapes du processus de vente :
    - sous condition
      - condition d'examen de documents (clause 9.1 PA)
      - autres conditions
    - après réalisation des conditions mais avant notaire
    - le cas particulier du certificat de localisation
      - clause-type de condition : « Obtention du certificat de localisation dans les délais requis »
      - condition d'examen de documents (clause 9.1 PA)
      - clause 10.3 PA, PAI ou 10.5 PAD 2e paragraphe
    - après la vente chez le notaire
  
- LA GARANTIE LÉGALE DE QUALITÉ (VICES CACHÉS)
  - anormalité

- définition des éléments de la garantie :
  - gravité du vice
  - antériorité du vice
  - non connaissance du vice par l'acheteur
  - caractère caché du vice avant l'achat
    - non apparence
    - notion de visite prudente et diligente
    - nécessité ou non d'une inspection préachat
    - conséquences des mensonges et omissions du vendeur
- notions de durée de vie utile des composantes et de plus-value
- fonctionnement aux différentes étapes du processus de vente :
  - sous condition
    - condition d'inspection (clause 8.1 PA)
      - nature de l'inspection
      - que doit-elle couvrir ?
      - l'inspecteur
      - le rapport
      - nécessité d'une 2e inspection
      - avis
    - condition d'examen de documents (clause 9.1 PA)
    - autres conditions
  - après réalisation des conditions mais avant notaire
  - après la vente chez le notaire

\*\*\*\*\*