



Acheter un immeuble sans garanties légales : un pari risqué

Avant la pandémie de coronavirus, les garanties légales étaient rarement un élément de discussion et de négociation lors de la vente d'un immeuble. Le Code civil du Québec garantit d'ailleurs qu'elles existent de plein droit, à moins de les exclure explicitement dans le contrat de vente¹.



Or, depuis la pandémie et la pénurie d'habitations et de logements, de plus en plus d'immeubles sont vendus sans garanties légales ou sans garanties légales et aux risques et périls de l'acheteur. Quelles sont les conséquences d'acheter sans garanties légales ou sans garanties légales et aux risques et périls de l'acheteur? Les exclusions de garanties légales possibles et leurs nuances sont exposées dans cet article pour les cas où la vente a été effectuée par un vendeur non professionnel². Il ne concerne pas la vente par un vendeur professionnel et ses spécificités juridiques.

Les garanties légales

Le Code civil du Québec met en place deux types de garanties légales, dans le cadre de la vente d'un immeuble :

1. la garantie de propriété;
2. la garantie de qualité.

La garantie de propriété concerne les limitations de droit privé comme les servitudes, les hypothèques, les empiètements par le vendeur ou par une tierce personne à la connaissance du vendeur et les limitations de droit public comme les droits acquis ou la réglementation municipale³. La garantie de qualité concerne tout vice ou tout défaut d'un immeuble. Elle octroie un recours contre les vices cachés⁴. La garantie de propriété et la garantie de qualité peuvent être exclues, mais ces exclusions sont interprétées restrictivement.

Les exclusions de garanties légales

Il existe deux formes d'exclusion de garanties légales :

- l'exclusion simple, laquelle ne prévoit pas la mention « aux risques et périls »;
- l'exclusion « aux risques et périls »⁵.

L'exclusion simple est généralement libellée ainsi : « La présente vente est effectuée sans garantie légale ». Cette exclusion protège le vendeur de tout recours portant sur des éléments qui lui étaient inconnus au moment de la vente.

L'exclusion « aux risques et périls » est habituellement libellée ainsi : « La présente vente est effectuée sans garantie légale de qualité et aux risques et périls de l'acheteur. ». Cette formulation exclut tout recours, à l'exception du dol. Le dol est un recours découlant d'un vice de consentement au moment de la vente. Un acheteur doit donc démontrer que son vendeur l'a volontairement induit en erreur.

De plus, cette tromperie ne peut pas simplement résulter d'un silence. Elle doit résulter d'un acte affirmatif, comme un mensonge ou une demi-vérité⁶. De plus, l'utilisation de l'exclusion « aux risques et périls de l'acheteur » crée, pour l'acquéreur, la présomption qu'il a la connaissance des vices affectant l'immeuble au moment de la vente⁷.

Ces exclusions peuvent être d'une grande pertinence lorsque le vendeur vend un immeuble qu'il ne connaît pas ou n'a jamais habité, comme un immeuble hérité par succession ou transmis à la suite d'une faillite.

Les exclusions peuvent être totales ou partielles⁸. Le vendeur d'un immeuble peut donc exclure une ou les deux garanties légales, totalement ou partiellement. En effet, elles pourraient entre autres convenir :

- de ne pas garantir la conformité de l'immeuble à la réglementation municipale, tout en conservant la garantie de propriété pour le reste;
- de ne pas garantir l'étanchéité de la toiture, mais en garantissant tout de même la qualité du reste de l'immeuble;
- de limiter les garanties légales à une durée de trois ans, lesquelles s'éteignent une fois les trois années passées.

Les possibilités d'exclusions de garanties légales sont donc nombreuses et peuvent être adaptées aux particularités de chaque immeuble et de chaque transaction immobilière.

La transmission des garanties légales

Comme les garanties légales sont attachées à l'immeuble, leur effet se transmet lors de chaque vente. Cela entraîne deux conséquences principales. D'abord, le vendeur peut être responsable des problèmes qui prennent naissance pendant qu'il est propriétaire : pour ceux-ci, il donne la garantie légale aux acheteurs suivants. Ensuite, pour les problèmes existants avant qu'il devienne propriétaire, il transmet les garanties et recours qu'il avait lui-même reçus lors de l'achat de l'immeuble⁹.

Toutefois, un acheteur subséquent ne peut pas avoir plus de droits que l'acheteur précédent. Ainsi, certaines limites, comme l'expiration des délais pour agir ou les quittances déjà accordées, demeurent opposables à tous les acheteurs suivants¹⁰.

Ainsi, le vendeur peut exclure de trois façons les garanties légales¹¹ :

1. Exclusion limitée au vendeur immédiat;
2. Exclusion limitée au vendeur immédiat et un ou plusieurs vendeurs antérieurs;
3. Exclusion au vendeur immédiat et à tous les vendeurs antérieurs.

Selon la jurisprudence actuelle, les exclusions de garanties simples et « aux risques et périls » rompent la transmission des garanties légales passées¹². Toutefois, dans le cas d'une exclusion simple, il est possible d'explicitement conserver les garanties légales de vendeurs précédents en le stipulant clairement.



La garantie de faits personnels

S'il est possible d'exclure les garanties légales, le vendeur « ne peut, en aucun cas, se dégager de ses faits personnels »¹³. À titre d'exemple, le vendeur qui a effectué des travaux en autoconstruction ne peut pas les exclure de la garantie des faits personnels, car ces travaux découlent de ses faits personnels¹⁴.

Recommandations

Comme acheteur, il est primordial de prendre connaissance des garanties légales offertes par le vendeur pour l'immeuble. Plus les exclusions de garanties légales sont vastes, plus l'acheteur devrait être diligent et prudent dans son achat de l'immeuble. Il est donc important d'effectuer une inspection détaillée de l'immeuble avec un professionnel qualifié avant de procéder à l'achat.

À titre de vendeur, les risques des différentes garanties légales et des recours qui peuvent en découler doivent être pris en considération, notamment en ce qui concerne l'âge, l'état et la conformité de l'immeuble. Le vendeur, à tout événement, a intérêt à déclarer toute non-conformité, toute irrégularité ou tout vice connu avant la vente au moyen de la Déclaration du vendeur. En effet, la connaissance de l'acheteur de ces problématiques protège davantage le vendeur de potentiels recours, sauf lors de manœuvres mensongères de la part du vendeur. 

Si vous avez des questions au sujet des garanties légales, vous pouvez communiquer avec les avocats de votre ligne d'assistance téléphonique juridique gratuite du lundi au vendredi de 8 h à 18 h en composant le 1-877-579-7052.

RÉFÉRENCES

1. Code civil du Québec, RLRQ c. ccq-1991, art. 1716
2. Ce texte a été inspiré par la formation délivrée par Me Isabelle Sirois, avocate et médiatrice. Cette formation intitulée « Les exclusions de garantie(s) légale(s) du vendeur en immobilier » a été livrée en septembre 2025
3. Code civil du Québec, RLRQ c. ccq-1991, art. 1723 et 1724.
4. L'Optométriste, « Transaction immobilière : quand l'acheteur découvre l'envers du décor », vol. 48, no 5, septembre et octobre 2025, p. 45-48.
5. Code civil du Québec, RLRQ c. ccq-1991, art. 1733.
6. Tremblay c. Immeubles Perron Ltée, 2024 QCCA 719, paragr. 24
7. Blais c. Laforce, 2022 QCCA 858, paragr. 6 à 9
8. Code civil du Québec, RLRQ c. ccq-1991, art. 1732.
9. Code civil du Québec, RLRQ c. ccq-1991, art. 1442.
10. Gagné c. Tcheki Mattei, 2024 QCCS 1000, paragr. 42.
11. L'Optométriste, « Bris d'équipement et retours : Que faire? », vol. 47, no 4, juillet et août 2025, p. 40-41.
12. Tremblay c. Immeubles Perron Ltée, 2024 QCCA 719, par. 32; Blais c. Laforce, 2022 QCCA 858, paragr. 6 à 9.
13. Code civil du Québec, RLRQ c. ccq-1991, art. 1732.
14. Villeneuve c. L'Heureux, 1998 CanLII 11254 (C.S.)

VOUS AVEZ UNE QUESTION D'ORDRE JURIDIQUE ?



Association des
OPTOMÉTRISTES
du Québec

**UN AVOCAT
TOUJOURS
À PORTÉE
DE VOIX !**

Faites appel aux avocats d'expérience du Service d'assistance juridique téléphonique.

Ils feront des recherches, partageront des documents et des liens pertinents, s'assureront de répondre à vos questions sur une gamme étendue de sujets : vices cachés, bris de contrat, congédiement, liquidation de succession, vol d'identité, baux commerciaux, etc.



Service
confidentiel



Durée et nombre
d'appels illimités



8 h à 18 h
Lundi au vendredi

Service de validation de logo et d'affichage pour confirmer la conformité de vos publicités dans les médias de masse ou les médias sociaux.

Ne manquez pas de lire nos articles juridiques dans la revue L'OPTOMÉTRISTE

1 877 579 7052

Service offert par
FBA Solutions

En partenariat avec

