

CONVENTION DE SERVICE D'INSPECTION D'UN IMMEUBLE

1. PARTIES

ENTRE :

Représenté par : _____
(ci-après désigné **L'INSPECTEUR**)

_____ (ci-après désigné(s) **LE CLIENT**)

A.I.B.Q. Membre No.: _____

Téléphone : _____

T.P.S # _____ T.V.Q. # _____

Courriel : _____

2. OBJET DU CONTRAT

Les services de **L'INSPECTEUR** sont retenus par l'acheteur (**LE CLIENT**) pour exécuter une inspection **PRÉ-ACHAT** de **L'IMMEUBLE** visé au présent contrat.

3. REFUS DE L'INSPECTION EXHAUSTIVE

LE CLIENT reconnaît par les présentes avoir été dûment informé des limites de la présente inspection et des avantages de l'inspection exhaustive d'un immeuble impliquant l'intervention de plusieurs professionnels et nécessitant en moyenne de 24 à 36 heures de travail. Cette information lui ayant été transmise, **LE CLIENT** déclare refuser que soit exécutée une telle inspection sur **L'IMMEUBLE** objet de la présente convention.

Initiales du client

4. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

L'inspection porte sur un immeuble principalement résidentiel sis au:

Le cas échéant:

- Cet immeuble est détenu en copropriété divise (condominium) et la présente inspection fait l'objet des termes et conditions contenus à l'Annexes C jointe aux présentes pour en faire partie intégrante.

OUI

AC - _____

NON

- Cet immeuble, bien que principalement résidentiel, possède un local exploité par une entreprise et la présente inspection fait l'objet des termes et conditions contenus à l'Annexe E, jointe aux présentes pour en faire partie intégrante..

OUI

AE - _____

NON

5. MODALITÉS D'EXÉCUTION DES SERVICES

5.1 Date et heure de l'inspection

L'inspection de L'IMMEUBLE sera exécutée le _____ à _____ h _____

5.2 Rédaction du rapport d'inspection

L'INSPECTEUR disposera d'un délai de _____ jours suivant l'examen visuel de **L'IMMEUBLE** pour rédiger le rapport d'inspection.

Initiales du client

LE CLIENT s'engage face à **L'INSPECTEUR** à ne prendre aucune décision concernant **L'IMMEUBLE** avant la remise dudit rapport écrit d'inspection, sa lecture attentive et la tenue au besoin d'un entretien avec **L'INSPECTEUR**, en vue de s'assurer de sa parfaite compréhension dudit rapport.

5.3 Contenu de l'inspection

L'inspection comprend une (1) visite de L'IMMEUBLE et la rédaction d'un (1) rapport d'inspection.

5.4 Objets et limites de l'inspection

- L'inspection consiste en un examen visuel des systèmes et composantes facilement accessibles de **L'IMMEUBLE**, tels qu'énumérés à la Norme de pratique de l'Association des inspecteurs en bâtiments du Québec reproduite en annexe à la présente convention. Cet examen est attentif mais sommaire, et a pour but de donner au **CLIENT** les informations nécessaires à une meilleure connaissance de l'état de **L'IMMEUBLE**, tel que constaté au moment de l'inspection.
- L'inspection n'a pas pour but ni ne peut permettre de découvrir les vices cachés pouvant affecter **L'IMMEUBLE** mais vise à déceler les défauts apparents et les signes révélateurs de problèmes pouvant affecter de façon substantielle l'intégrité et l'utilité de **L'IMMEUBLE**, ainsi qu'à rencontrer l'obligation d'examen prudent et diligent de **L'IMMEUBLE** qui est imposée à un acheteur par l'article 1726 du Code civil du Québec reproduit au verso, le tout afin de préserver les droits du **CLIENT** en matière de recours pour vices cachés contre le vendeur.
- Les coûts mentionnés à la table de coûts unitaires annexée au rapport d'inspection, le cas échéant, peuvent varier selon les régions et sont approximatifs. De plus, ces coûts ne constituent pas une soumission et devront être vérifiés par un entrepreneur licencié.

6. RESPECT DE LA NORME DE PRATIQUE DE L'AIBQ

L'inspection sera exécutée en conformité de la Norme de pratique de l'Association des inspecteurs en bâtiments du Québec, laquelle fait partie intégrante de la convention.

LE **CLIENT** déclare s'être vu informé, préalablement à l'inspection, de la reproduction de la «Norme de pratique en inspection en bâtiments», annexée à la présente convention, s'être vu offrir tout le temps nécessaire pour en prendre connaissance et avoir eu le loisir de poser toute question nécessaire à sa parfaite compréhension.

Les services professionnels prévus au présent contrat doivent être exécutés selon les règles de l'art par **L'INSPECTEUR**. initiales du client

De plus, **L'INSPECTEUR** s'engage à agir dans l'intérêt de son **CLIENT**, avec prudence et diligence. À cet effet, **L'INSPECTEUR** déclare n'avoir aucun intérêt financier dans **L'IMMEUBLE** faisant l'objet de la présente inspection.

7. OBLIGATIONS DU CLIENT**7.1 Fournir des informations**

LE CLIENT s'engage à fournir tous les, documents et toutes les informations qui sont nécessaires pour l'exécution des services de **L'INSPECTEUR**, notamment la promesse d'achat et ses annexes lorsque celles-ci contiennent des informations relatives à l'état de **L'IMMEUBLE**, tout formulaire de déclarations du vendeur et tout document de garanties. **LE CLIENT** s'engage notamment à dénoncer à **L'INSPECTEUR** tout défaut, apparent ou non, et tout problème pouvant affecter l'intégrité et l'utilité de **L'IMMEUBLE**, qu'il connaît.

7.2 Attestation d'exécution d'une inspection

LE CLIENT s'engage, dès la fin de l'inspection, à signer ou à faire signer par toute personne qu'il désignera afin d'accompagner **L'INSPECTEUR** au jour de son inspection, un formulaire intitulé Attestation d'exécution d'une inspection d'un immeuble principalement résidentiel.

7.3 Honoraire et services additionnels

En contrepartie des services professionnels prévus au présent contrat, **LE CLIENT** verse à **L'INSPECTEUR** les honoraires prévus à la fin de la présente convention, majorés des taxes applicables.

LE CLIENT versera les honoraires à **L'INSPECTEUR** à la date d'exécution de l'inspection prévue en 5.1

Il est entendu que l'ajout de services non prévus à la présente convention, tels une visite additionnelle des lieux, la rédaction d'un rapport additionnel ou un témoignage de **L'INSPECTEUR** à la cour à la demande du **CLIENT**, devra faire l'objet d'une entente réalable entre les parties, notamment quant aux honoraires supplémentaires que **LE CLIENT** devra assumer, selon le taux indiqué dans la clause 18 de la présente convention.

8. EXCLUSION DE GARANTIE ET LIMITE DE RESPONSABILITÉ

L'INSPECTEUR n'assume aucunement les risques reliés à une transaction immobilière. L'inspection effectuée selon les règles de l'art ne constitue aucune sorte de garantie ou d'assurance contre les réparations, améliorations, travaux, passés, présents ou futurs effectués sur **L'IMMEUBLE**.

9. PROPRIÉTÉ ET TRANSMISSION DU RAPPORT D'INSPECTION

L'inspection, incluant la production du rapport écrit, est effectuée pour le compte du **CLIENT** dans le cadre d'une éventuelle transaction immobilière. Conséquemment, **L'INSPECTEUR** ne pourra pas remettre à un tiers une copie du rapport d'inspection sans avoir préalablement obtenu le consentement écrit du **CLIENT** ou suivant l'ordre d'un tribunal.

Toutefois, **L'INSPECTEUR** reconnaît que le rapport d'inspection qu'il fournit au **CLIENT** en vertu du présent contrat deviendra la propriété exclusive du **CLIENT** et que celui-ci pourra être transmis par **LE CLIENT** à toute personne.

10. OBSERVANCE DES LOIS

L'INSPECTEUR doit se conformer à toutes les lois et à tous les règlements ou décrets applicables au genre de services qu'il rend.

11. FORCE MAJEURE

Aucune des parties ne pourra être considérée en défaut dans l'exécution de ses obligations en vertu des présentes lorsque cette exécution est retardée, retenue ou empêchée par suite de force majeure, c'est-à-dire, un événement extérieur aux parties, que celles-ci ne pouvaient prévoir, auquel elles ne pouvaient résister et qui a rendu absolument impossible l'exécution de l'obligation.

12. LOIS APPLICABLES

Le présent contrat est soumis aux lois applicables dans la province de Québec.

13. INTERPRÉTATION

Selon que le contexte le requerra, tout mot écrit au masculin comprend aussi le féminin et vice versa et tout mot écrit au singulier comprend aussi le pluriel et vice versa.

14. CONTINUATION OU ANNULATION

Lorsque la présente convention contient une disposition prohibée, toutes les autres dispositions demeurent en vigueur et continuent de lier les parties à moins que la disposition qui déroge aux lois applicables ne soit essentielle au bon fonctionnement de la convention ou à l'équilibre des prestations respectives des parties et qu'une interprétation compatible avec les lois applicables ne puisse corriger cette déficience, auquel cas la convention doit être déclarée nulle ab initio.

15. CLAUSE D'ARBITRAGE ET D'AVIS PRÉALABLE**15.1 Arbitrage**

Sous réserve des termes du paragraphe 16.3 ci-après, toute réclamation contestée découlant directement ou indirectement de la présente convention, tout différend concernant l'exécution de celle-ci, y compris son annulation, ainsi que tout litige issu d'un problème d'interprétation de la convention doit être soumis à l'arbitrage, et ce à l'exclusion des tribunaux de droit commun.

Les parties renoncent mutuellement à intenter quelque procédure contre l'autre autrement que par le processus d'arbitrage établi aux présentes, et ce tant dans un recours contractuel qu'extra-contractuel, d'un recours direct contre l'autre que dans le cadre d'un appel en garantie, d'une intervention forcée de quelque nature ou d'une procédure impliquant une pluralité de demandeurs ou de défendeurs.

Les parties aux présentes conviennent que les coûts de l'arbitrage seront partagés entre elles en parts égales et que les dispositions actuellement en vigueur des articles 940 et suivants du Code de procédure civile, L.R.Q., c. C-25, doivent régir tout arbitrage tenu en vertu de la présente section.

Les parties reconnaissent que la décision arbitrale sera finale, exécutoire et sans appel.

15.2 Avis préalable

LE CLIENT s'engage à aviser sans délai **L'INSPECTEUR** de la découverte de quelque vice, défaut ou problème de quelque nature inhérent à **L'IMMEUBLE**, pour lequel la responsabilité de **L'INSPECTEUR** pourrait être retenue.

À défaut d'avis conforme aux prescriptions du paragraphe précédent, **LE CLIENT** renonce sans aucune réserve à tout recours contre **L'INSPECTEUR** et ce devant quelque instance ou tribunal, judiciaire ou quasi-judiciaire, administratif, arbitral ou autre.

15.3 Recouvrement des honoraires de L'INSPECTEUR

Nonobstant les termes des paragraphes 16.1 et 16.2 ci-avant, la présente clause d'arbitrage ne sera pas applicable dans tous les cas où l'unique but d'un recours intenté par **L'INSPECTEUR** sera de recouvrer du **CLIENT** les honoraires prévus à la clause 18 des présentes.

LE CLIENT déclare accepter les termes de la présente clause.

Initiales du client

16. ADDENDUM ET MODIFICATIONS À CE CONTRAT**16.1 Délais**

Toute poursuite provenant de ce Contrat, ou des Services et du Rapport, y compris (mais non de façon limitative) les procédures d'arbitrage décrites plus spécifiquement ci-dessus, doit commencer dans moins d'un (1) an suivant la date des Services. **L'omission d'intenter une telle action dans ce délai prescrit sera un obstacle total à une telle action ainsi qu'une renonciation complète de tous droits ou revendications fondés sur ce Contrat, Service ou Rapport.** Ce délai prescrit pourrait être plus court que déjà prévu par la loi.

16.2 Limite de responsabilité

Vu la nature des Services fournis par AmeriSpec, il est difficile de prévoir ou de déterminer (au moment de la signature de ce Contrat) les dommages potentiels dans le cas d'une erreur ou d'une omission, réelle ou perçue, ou d'une négligence ou du non-respect de ce Contrat par AmeriSpec. Par conséquent, **si nous ne fournissons pas les Services tels que prévus dans les présentes ou faisons preuve de négligence au cours de la fourniture des Services et/ou de la préparation du Rapport, notre responsabilité envers toute réclamation à cet égard se limite aux frais déboursés pour les Services, et le client dégage AmeriSpec de toute responsabilité supplémentaire. Il n'y aura aucun recouvrement de dommages indirects.** Vous comprenez que la fourniture des Services sans ces limites de responsabilité serait beaucoup plus techniquement exhaustive, exigerait probablement le service d'un ou de plusieurs spécialistes, et serait beaucoup plus onéreuse que les frais déboursés pour cette inspection visuelle limitée.

16.3 Consentement de Conservation de L'Information

L'information ayant trait aux propriétés inspectées par AmeriSpec est conservée dans une base de données centrale aux fins de statistiques, ainsi que pouvoir se pencher sur des questions spécifiques qui pourraient survenir au sujet des propriétés en question. Cette base de données permet à AmeriSpec de mieux vous servir, vous et tous les clients. **En signant ce contrat, vous consentez qu'AmeriSpec conserve l'information découlant de son inspection de votre propriété.**

17. HONORAIRES

Pour les services professionnels rendus, **LE CLIENT** verse à **L'INSPECTEUR** les honoraires ci-dessous:

Montant reçu le : _____

Par : _____

HONORAIRES : _____ \$

T.P.S : _____ \$

T.V.Q.: _____ \$

TOTAL : _____ \$

Dans l'éventualité où tout service additionnel était requis, LE CLIENT versera à L'INSPECTEUR des honoraires additionnels au taux horaire de \$ _____, majoré des taxes applicables et pour un minimum de quatre (4) heures de travail.

18. SIGNATURES

EN FOI DE QUOI, LES PARTIES ONT SIGNÉ À _____, CE _____ JOUR DE _____, 20 ____.

L'INSPECTEUR**LE CLIENT**_____
L'INSPECTEUR_____
Client 1 ou son représentant autorisé_____
Client 2 (le cas échéant)

CODE CIVIL DU QUÉBEC

- Art. 1726.** Le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés qui le rendent impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix, s'il les avait connus.
Il n'est, cependant, pas tenu de garantir le vice caché connu de l'acheteur ni le vice apparent; est apparent le vice qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert.
- Art. 1728.** (Trad, libre) Le vendeur qui connaissait ou ne pouvait ignorer le vice caché, n'est pas seulement obligé de rétablir le prix mais aussi de payer tous les dommages subits par l'acheteur.
- Art. 1739.** L'acheteur qui constate que le bien est atteint d'un vice doit, par écrit, le dénoncer au vendeur dans un délai raisonnable depuis sa découverte. Ce délai commence à courir, lorsque le vice apparaît graduellement, du jour où l'acheteur a pu en soupçonner la gravité et l'étendue.
Le vendeur ne peut se prévaloir d'une dénonciation tardive de l'acheteur s'il connaissait ou ne pouvait ignorer le vice.