

Retard ou désistement en matière immobilière
Assistance et frais juridiques
Réseau des courtiers immobiliers indépendants du Québec (RCIIQ)
Conditions du contrat
(Dispositions applicables au Québec seulement)

**Contrat établi par La Souveraine, Compagnie d'assurance
générale et DAS Canada**

NATURE ET ÉTENDUE DE LA GARANTIE

Sous réserve des Conditions particulières du présent Contrat, au cours de la Période de garantie Nous Vous offrons une Assistance juridique et Nous Vous verserons au besoin les indemnités prévues aux termes des présentes à l'égard du Bien garanti.

Nous vous accordons les garanties suivantes :

1. Retard ou désistement en matière immobilière
2. Assistance et frais juridiques

Important :

Le présent Contrat n'intervient que dans le cas où aucune autre assurance valable ne couvrirait le paiement de la Demande d'indemnité si le présent Contrat n'était pas en vigueur. Il est entendu que, lorsque d'autres assurances couvrent le sinistre, le présent Contrat n'intervient que dans le rapport de son montant de garantie au total de ceux des autres assurances ou garanties applicables ou des autres remboursements applicables.

Toutes les indemnités sont payables en monnaie canadienne.

**Le présent Contrat est assujéti aux conditions et aux dispositions énoncées aux
présentes.**

VEUILLEZ LIRE TOUS LES DOCUMENTS ATTENTIVEMENT.

**Pour de l'Assistance juridique ou pour déclarer un sinistre,
veuillez téléphoner au numéro sans frais 1-855-845-5399,
de 9 h à 20 h, heure normale de l'Est, du lundi au vendredi,
à l'exception des jours fériés**

CHAPITRE A – DÉFINITIONS

Dans le présent contrat, on entend par :

« **Acheteur** », une personne physique ou un groupe de personnes physiques participant à une transaction visant l'achat du Bien garanti qui deviendra la Résidence de l'Acheteur.

« **Acte de vente** », l'acte juridique écrit constatant le transfert de propriété, du Vendeur à l'Acheteur, du Bien garanti.

« **Action** », la poursuite ou la défense à l'égard de Litiges en matière civile, lorsqu'une demande introductive d'instance a été déposée ou qu'une défense a été produite relativement à un Différend.

« **Assuré** », une personne physique, agissant à titre d'Acheteur ou de Vendeur, qui est partie à une Promesse d'achat acceptée concernant le Bien garanti et qui est représentée par un Courtier immobilier visé aux Conditions particulières. L'Assuré est aussi désigné aux présentes par « **Vous** », « **Vos** » ou « **Votre** ».

« **Bien garanti** », le bien dont l'adresse et la description figurent dans la Promesse d'achat acceptée et aux Conditions particulières, à condition que ledit bien soit une Résidence.

« **Conjoint** », une personne qui, au moment de la transaction immobilière, est dans l'une des situations suivantes :

- (i) elle est unie civilement ou mariée avec Vous et vit avec Vous;
- (ii) elle vit en union de fait avec Vous, qu'elle soit de même sexe ou de sexe différent, depuis au moins trois (3) ans, ou, dans les cas suivants, depuis au moins un (1) an :
 - un enfant est né ou est à naître de Votre union;
 - Vous avez adopté conjointement un enfant;
 - l'un de Vous a adopté un enfant de l'autre.

« **Contrat** », le ou les document(s) qui Vous sont fournis et qui attestent l'existence de la garantie au titre de la présente assurance, incluant les Conditions particulières.

« **Courtier d'assurance** », Octave Assurances inc.

« **Courtier immobilier** », un courtier immobilier affilié ou certifié qui est un courtier indépendant membre du Réseau des courtiers immobiliers indépendants du Québec (RCIIQ).

« **Date de signature de l'acte de vente** », la date à laquelle l'Acte de vente est signé en présence d'un notaire.

« **Date prévue pour la signature de l'acte de vente** », la date fixée pour la signature de l'Acte de vente dans la Promesse d'achat acceptée.

« **Débours judiciaires** », frais et débours pouvant être imposés par un tribunal judiciaire ou quasi judiciaire en vertu de la loi ou d'un règlement. Les Débours judiciaires incluent les taxes relatives aux témoins ordinaires et aux experts judiciaires ainsi que les coûts de rédaction des avis d'expert non remboursés par la partie adverse, conformément au Tableau de prise en charge de la Garantie 2.

« **Demande d'indemnité** », une demande que Vous Nous présentez en vue d'obtenir le paiement d'une indemnité.

« **Désistement** », le fait pour l'Acheteur ou le Vendeur d'annuler la Promesse d'achat acceptée à la Date prévue pour la signature de l'acte de vente ou avant.

« **Différend** », tout avis écrit de plainte réelle ou prétendue, tout droit d'Action ou tout désaccord qui sont directement liés à la transaction immobilière sur le Bien garanti effectuée par l'intermédiaire d'un Courtier immobilier, à l'exclusion de toute activité professionnelle, bénévole ou commerciale, et qui peuvent être joints dans une même Action civile.

« **Événement** », tout incident qui survient pendant la Période de garantie et qui :

- (a) occasionne un Retard dans la signature de l'Acte de vente ou un Désistement de la Promesse d'achat acceptée;
- (b) occasionne un ou des Différends pouvant donner lieu à un Litige nécessitant une intervention devant les tribunaux.

« **Frais d'expert** », les frais d'un expert qui peut fournir une opinion et une analyse impartiales sur des questions liées au Bien garanti, qui est dûment autorisé à exercer sa profession dans le domaine concerné, qui est un spécialiste reconnu dans son domaine d'exercice, notamment un inspecteur d'habitations, un ingénieur, un architecte, un évaluateur ou tout autre spécialiste, et qui agit, au besoin, à titre de témoin expert devant un tribunal.

« **Frais supplémentaires** », les frais prouvables, raisonnables et nécessaires résultant d'un Retard ou d'un Désistement à l'égard du Bien garanti, qui est attribuable à des circonstances indépendantes de Votre volonté ou de celle de Votre Conjoint.

« **Honoraires et frais judiciaires** », honoraires raisonnables dûment facturés par l'avocat retenu par l'Assuré pour les démarches nécessaires à la protection des intérêts de l'Assuré dans le cadre d'un Litige, y compris, raisonnablement, les débours extrajudiciaires et les honoraires des témoins experts non remboursés par la partie adverse.

« **Installation résidentielle** », toute partie ou tout élément de la Résidence, notamment la structure, les fondations, les drains, la toiture, le système de chauffage ou de climatisation, l'installation électrique, la plomberie, les conduites de gaz, les fenêtres, les portes ou les murs.

« **Litige** », toute instance civile à laquelle Vous et un tiers êtes parties et qui résulte directement d'un Différend concernant le Bien garanti ou la transaction immobilière effectuée par l'intermédiaire d'un Courtier immobilier. Tout acte de procédure qui Vous est signifié est réputé constituer une Demande d'indemnité aux termes du présent Contrat et doit nous être déclaré.

« **Maison mobile** », une maison mobile qui est fixée de manière permanente à des fondations de béton, de maçonnerie ou de bois; qui est occupée à titre de Résidence; qui est située sur un terrain destiné à l'installation d'une maison mobile; qui est visée par un titre de propriété ou une désignation cadastrale et qui est assujettie aux taxes foncières municipales applicables.

« **Montant qui excède le seuil de compétence** », un montant en Litige qui dépasse le seuil d'admissibilité à la Division des petites créances de la Cour du Québec tel que prévu à l'article 536 du *Code de procédure civile* du Québec et ses amendements

« **Nous** », « **Nos** » et « **Notre** », La Souveraine, Compagnie d'assurance générale et DAS Canada

« **Période de garantie** »,

- a) à l'égard de la Garantie 1 (Retard ou désistement en matière immobilière), une période maximale de cent quatre-vingts (180) jours consécutifs débutant à la Date prévue pour la signature de l'acte de vente;
- b) à l'égard de la Garantie 2 (Assistance et frais juridiques), la période qui commence à la date d'acceptation de la Promesse d'achat et qui prend fin trois cent soixante-cinq (365) jours suivant cette date;

ou toute autre période plus courte, en cas de résiliation du présent contrat.

« **Période transitoire** », la période débutant à la date de signature de la Promesse d'achat acceptée et se terminant à la Date prévue pour la signature de l'acte de vente.

« **Perte** », des dommages que Vous avez subis.

« **Prime** », le montant, excluant les taxes, payé par Votre Courtier immobilier en Votre nom pour les garanties accordées aux termes du présent Contrat.

« **Promesse d'achat acceptée** », le contrat exécutoire conclu entre un Vendeur et un Acheteur portant sur le transfert de la propriété du Bien garanti, lorsque toutes les conditions ont été réalisées, qu'il ne reste aucune autre condition ou exigence en suspens et qu'un créancier hypothécaire préautorise par écrit un prêt en faveur de l'Acheteur dans les quatre-vingt-dix (90) jours de la signature de la Promesse d'achat acceptée.

« **Règlement** » ou « **Règlement à l'amiable** », un Litige ayant fait l'objet d'un règlement volontaire de la part des parties, préalablement à une audience devant un tribunal judiciaire, quasi judiciaire ou administratif ou préalablement à toute décision rendue par un tribunal judiciaire, quasi judiciaire ou administratif.

« **Résidence** »:

- i) soit une résidence principale (à savoir une maison unifamiliale, une Maison mobile, une partie privative d'un immeuble en copropriété divise ou un immeuble d'habitation comptant deux (2) à cinq (5) logements) dans laquelle ou lequel l'Acheteur occupe ou le Vendeur a occupé l'un des logements à titre de résidence principale pendant au moins cent quatre-vingts (180) jours par année civile, à l'exclusion toutefois de tout bien qui constitue une source principale de revenus pour Vous;
- ii) soit une résidence secondaire (à savoir une partie privative d'un immeuble en copropriété divise ou tout immeuble résidentiel) qui est occupée par l'Acheteur ou qui a été occupé par le Vendeur et qui peut être occupée toute l'année par Vous, mais qui n'est pas Votre résidence principale. Cette résidence doit être ou avoir été uniquement occupée par Vous et ne doit pas être ou avoir été louée à des tiers.

« **Retard** », le temps écoulé entre la Date prévue pour la signature de l'acte de vente et la date à laquelle cette signature est reportée.

« **Vendeur** », une ou plusieurs personnes physiques qui sont parties à une transaction de vente du Bien garanti et dont le nom figure sur le titre de propriété dudit bien.

CHAPITRE B – GARANTIE ET MONTANTS DE GARANTIE

Admissibilité

Le présent Contrat et toutes les garanties qui y sont prévues s'appliquent uniquement au Bien garanti à concurrence des montants de garantie globaux maximums stipulés aux Conditions particulières, sous réserve de toutes les conditions aux présentes.

Franchise

La franchise correspond au montant que Vous conservez, par Demande d'indemnité, à Votre charge et qui figure aux Conditions particulières.

Garantie 1 – Retard ou désistement en matière immobilière

La garantie se limite au montant de garantie global maximum stipulé à son égard aux Conditions particulières.

Sous réserve des conditions du présent Contrat, si un Événement attribuable à des circonstances indépendantes de Votre volonté survient pendant la Période transitoire et que l'Acte de vente ne peut être signé ou que sa signature est reportée après la date prévue, la garantie couvre les frais suivants, sous réserve de la franchise :

- a) les Frais supplémentaires que Vous avez engagés pendant la Période de garantie, déduction faite des sommes recouvrables;
- b) tous les frais nécessaires et raisonnables que Vous avez engagés pour éviter ou réduire les Frais supplémentaires.

La Garantie 1, Retard ou désistement en matière immobilière, ne couvre pas :

- a) les Pertes exclues aux termes du chapitre C – Exclusions générales;
- b) les Pertes que Vous déclarez et qui sont occasionnées par un Retard ou un Désistement résultant de problèmes dont Vous aviez connaissance ou auriez dû avoir connaissance au moment de la signature de la Promesse d'achat acceptée;
- c) les Pertes qui découlent de l'annulation par un prêteur ou un créancier de l'autorisation initiale d'un prêt hypothécaire à la suite de la découverte de renseignements qui auraient dû être communiqués et qui auraient constitué un motif de refus d'un prêt hypothécaire;
- d) les Pertes subies, lorsqu'il n'existe aucune promesse ou preuve de disponibilité des fonds ni aucune preuve d'une offre de prêt hypothécaire non expirée.

Garantie 2 – Assistance et frais juridiques

La garantie Assistance et frais juridiques consiste à Vous fournir une assistance juridique téléphonique relativement à un Différend concernant le Bien garanti ou la transaction immobilière effectuée par l'intermédiaire d'un Courtier immobilier. De plus, cette garantie consiste à fournir une contribution sous forme d'aide financière pour le paiement des Honoraires et frais judiciaires liés à un Litige afin de Vous permettre de trouver une solution à l'amiable ou judiciaire à ce Litige. Cette garantie est offerte pendant la Période de garantie et est soumise aux limites et exclusions prévus dans le Contrat.

Sous réserve des montants de garantie maximums établis et de Votre conformité aux conditions prévues au présent Contrat, Nous Vous remboursons les honoraires de

l'avocat dont Vous avez retenu les services, à concurrence des montants stipulés pour les Honoraires et frais judiciaires à la rubrique Assistance et frais juridiques – Montants de garantie ci-dessous.

Si vous êtes avocat, Vous ne pouvez pas Vous représenter vous-même ni ne pouvez être représenté par un proche parent en cas de Litige.

Assistance et frais juridiques – montants de garantie

Montants de garantie stipulés à l'égard des Honoraires et frais judiciaires

Le montant de garantie global maximum pour les Honoraires et frais judiciaires en cas de Litige est prévu aux Conditions particulières. Ce montant inclus toutes les taxes applicables et représente le montant maximal payable par Période de garantie. Ce montant peut couvrir jusqu'à un maximum de deux (2) Litiges par Période de garantie.

Nos droits et obligations de payer les Honoraires et frais judiciaires cessent après épuisement du montant de garantie global maximum ou de toute limitation particulière applicable, sous réserve de la franchise, ou si un changement survient dans l'état du Différend, selon le Tableau de prise en charge ci-dessous.

Tableau de prise en charge

ÉTAT DU DIFFÉREND	Limitations particulières par Demande d'indemnité (taxes incluses, sauf indication contraire)	Maximum d'heures par Demande d'indemnité
FRANCHISE : La garantie ne couvre que le montant des frais qui excède celui de la franchise prévue aux Conditions particulières.		
EXCÉDENT LE SEUIL DE COMPÉTENCE (montant en Litige qui dépasse le seuil d'admissibilité à la Division des petites créances)	Le montant de garantie maximum payable prévu aux Conditions particulière peut comprendre : <ul style="list-style-type: none"> • les Honoraires et frais judiciaires; • les Frais d'expert, à concurrence de 1 000 \$. 	<ul style="list-style-type: none"> • Consultation initiale : 1 heure • Préparation des audiences : 6 heures • Règlement à l'amiable : 8 heures • Audience (par jour) : 5 heures
INFÉRIEUR AU SEUIL DE COMPÉTENCE (montant en Litige pouvant faire l'objet d'un recours à la Division des petites créances)	Honoraires et frais judiciaires : 360 \$ maximum N.B. Aucun Frais d'expert	<ul style="list-style-type: none"> • Support et aide à la préparation lors d'un Litige dont le montant est inférieur au seuil de compétence : 3 heures

Tarifs horaires

Le montant que Nous remboursons aux termes du présent contrat pour les honoraires d'avocats est établi en fonction d'un tarif horaire maximum de cent vingt dollars (120 \$), taxes incluses, et en ce qui concerne les services fournis par un stagiaire en droit ou un technicien juridique travaillant sous la responsabilité de l'avocat engagé, le remboursement est établi selon un tarif horaire maximum de cinquante dollars (50 \$), taxes incluses, sous réserve des montants de garantie maximums fixés pour les Honoraires et frais judiciaires figurant au Tableau de prise en charge ci-dessus.

Débours judiciaires

Les limitations particulières suivantes s'appliquent par Demande d'indemnité, taxes incluses, et sont également assujetties aux montants de garantie maximums établis à l'égard des Honoraires et frais judiciaires figurant au Tableau de prise en charge ci-dessus :

- Les frais d'appels interurbains, de communications par télécopieur, de services de messagerie ou de tout autre moyen de communication rapide sont remboursables à concurrence de deux cents dollars (200\$) par Demande d'indemnité;
- Les frais de repas sont remboursables à concurrence de dix dollars (10 \$) par repas, et de trois (3) repas par jour.
- Les frais de déplacement directement liés au Litige sont remboursables à concurrence de trente-cinq cents (0,35 \$) du kilomètre parcouru, pourvu que chaque déplacement (aller ou retour) soit supérieur à vingt (20) kilomètres.

Paiement des honoraires et frais judiciaires

Les Honoraires et frais judiciaires couverts aux termes du présent Contrat sont payés directement à l'avocat responsable de votre dossier, sur présentation d'une facture d'Honoraires et frais judiciaires détaillant de façon exhaustive les services fournis par l'avocat et les Débours judiciaires engagés par ce dernier, le tout sous réserve d'une vérification et d'une approbation de Notre part.

L'avocat ne peut engager d'Honoraires et de frais judiciaires ni d'honoraires extrajudiciaires sans Nous aviser au préalable des démarches qu'il entend effectuer. Dès réception de l'avis de l'avocat à cet effet, Nous informerons celui-ci de la garantie et des montants de garantie stipulés au Contrat. Si l'avocat fait défaut de Nous aviser au préalable des Honoraires et frais judiciaires et des honoraires extrajudiciaires à engager, Vous ne pourrez, sauf en cas d'extrême urgence, Vous prévaloir des garanties accordées aux termes du présent Contrat à l'égard du Litige en question. Dans tous les cas, les Honoraires et frais judiciaires doivent être liés à des services effectivement fournis. Les montants de garantie pour les indemnités payables et les Honoraires et frais judiciaires ne peuvent être augmentés si plus d'un avocat agit au dossier. Nous nous réservons le droit de vérifier le bien-fondé et le caractère raisonnable de toute note d'honoraires, de frais judiciaires et de débours de l'avocat et de toute demande de paiement pour des Honoraires et des frais judiciaires couverts. Nous nous réservons le droit de refuser ou de contester toute demande de paiement présentée en vertu du présent Contrat.

Vous pouvez demander un remboursement d'un paiement déjà effectué pour des Honoraires et frais judiciaires, pourvu que Nous Vous en donnions l'autorisation et que Vous Nous présentiez la facture et la preuve de paiement.

Aucun paiement ne sera pris en considération aux termes du présent Contrat, tant que Nous n'aurons pas reçu les factures pour les Honoraires et frais judiciaires et tous les autres documents requis.

Paiement des frais d'expert

Les Frais d'expert sont couverts à concurrence de mille dollars (1 000 \$), taxes incluses, pour les Demandes d'indemnité portant sur un Litige dont le Montant excède le seuil de compétence de la Division des petites créances; toutefois, ces frais ne sont pas couverts pour des Demandes d'indemnité relatives à un Litige dont le montant est inférieur à ce seuil de compétence. Les Frais d'expert peuvent Vous être remboursés sur réception d'une facture et d'une preuve de paiement, lorsqu'un Règlement à

l'amiable est conclu, qu'un jugement définitif est rendu ou que le délai de prescription prévu à l'article 2925 du *Code civil du Québec* est expiré.

La Garantie 2, Assistance et frais juridiques, ne couvre pas :

- a) les Pertes exclues aux termes du chapitre C – Exclusions générales;
- b) les Pertes liées à un Litige que Vous déclarez, lorsque, au moment de la signature de la Promesse d'achat acceptée, Vous ou Votre Conjoint aviez connaissance ou auriez dû avoir connaissance de problèmes réels ou potentiels, y compris ceux mentionnés dans des rapports d'inspection ou qui Vous ont été divulgués par toute autre source;
- c) les Pertes liées à un Litige découlant du filage ou des systèmes électriques, lorsque le Bien garanti est âgé de plus de vingt-cinq (25) ans, sauf si le système électrique a été entièrement rénové et installé à Notre satisfaction, sur présentation de Votre part d'une preuve écrite à cet effet;
- d) les situations où, dès le début du Litige, Vous ou Votre Conjoint avez déjà retenu les services d'un avocat sans autorisation préalable de Notre part, sauf en cas d'extrême urgence, ou les cas où Vous avez conclu un règlement sans autorisation préalable de notre part;
- e) les Demandes d'indemnité non présentées dans un délai d'au plus trente (30) jours suivant tout Événement susceptible de mettre en jeu cette garantie ou dans tout autre délai plus court applicable prévu par la loi;
- f) les situations qui résulte de libelle, de diffamation ou d'injures verbales ou écrites, par quelque moyen de communication que ce soit, que ce soit en matière pénale ou civile;
- g) les situations où Vous ou Votre Conjoint avez la possibilité d'être représenté par une organisation syndicale ou un syndicat des copropriétaires;
- h) les situations où Vous ou Votre Conjoint êtes admissibles à un service d'assistance juridique publique ou privé;
- i) tout Litige lié directement ou indirectement à vos activités professionnelles, bénévoles ou commerciales ou à celles de Votre Conjoint.

CHAPITRE C – EXCLUSIONS GÉNÉRALES

Les exclusions suivantes S'APPLIQUENT À L'ENSEMBLE du Contrat ainsi qu'à chacune des garanties.

Nous ne couvrons pas les Pertes, les dommages ou les frais découlant directement ou indirectement :

- a) de Demandes d'indemnité présentées en dehors de la Période de garantie;
- b) du vol, de la fraude ou d'actes criminels ou intentionnels dont Vous ou Votre Conjoint êtes l'auteur, ou d'autres actes semblables commis à Votre instigation ou à celle de Votre Conjoint ou de toute accusation de nature pénale portée contre Vous;
- c) de la confiscation, de la nationalisation, de la réquisition, de la destruction ou de la détérioration de biens par les autorités ou par ordre des autorités;
- d) de situations où la Résidence est totalement ou partiellement inhabitable en raison de travaux de construction effectués par des entrepreneurs;

- e) de l'absence de financement, du retrait ou de l'insuffisance de fonds ou du manque de financement de toute partie en raison de circonstances dont Vous ou Votre Courtier immobilier aviez connaissance ou auriez pu, avec une diligence raisonnable, avoir connaissance avant la Période de garantie, y compris au moment de l'acceptation de la Promesse d'achat, lorsque le fait que l'Acheteur ou le Vendeur connaît une période d'instabilité financière ou est insolvable est connu, ou lorsque la demande de prêt de l'Acheteur n'est pas acceptée par écrit par un créancier hypothécaire dans les quatre-vingt-dix (90) jours de la signature de la Promesse d'achat acceptée;
- f) de l'usure normale, de la détérioration physique ou de la désuétude d'une Installation résidentielle;
- g) de la nécessité de mettre à jour tout ou une partie du Bien garanti ou de l'Installation résidentielle pour la rendre conforme avec la réglementation en vigueur, qu'elle soit municipale, provinciale ou fédérale, y compris, sans s'y limiter, les codes et règlements régissant le zonage et la construction;
- h) de la contamination nucléaire ou radioactive;
- i) d'une guerre civile ou étrangère, d'une invasion, d'une émeute, du terrorisme, d'actes d'un ennemi étranger, d'hostilités (qu'une guerre soit déclarée ou non), d'une rébellion, d'une révolution, d'une insurrection, d'un coup d'État ou d'un coup militaire;
- j) du gel, d'une éruption solaire, de la foudre, d'un tremblement de terre, d'une inondation, de mouvements du sol, du vent, d'une tornade, de la grêle ou d'autres cas fortuits, d'un incendie ou du survoltage, y compris d'autres dommages dus à des circonstances indépendantes de Votre volonté qui surviennent après l'acceptation de la Promesse d'achat ou dont Vous aviez connaissance;
- k) de l'utilisation du Bien garanti dans le but de cultiver ou d'entreposer du cannabis ou d'autres substances illicites;
- l) de la présence de pyrite, de pyrrhotite, de vermiculite, de minium de fer, de mousse isolante d'urée-formaldéhyde (MIUF) ou d'amiante dans ou sur le Bien garanti, ou d'une infiltration de polluants ou de contaminants, quelle qu'en soit la cause ou la source, dans ou sur le Bien garanti;
- m) de Votre omission de déclarer tout état du bien dont Vous aviez connaissance ou auriez pu, avec une diligence raisonnable, avoir connaissance;
- n) de toute somme d'argent pouvant être récupérée ou étant exigible à la Date prévue pour la signature de l'acte de vente ou des jugements liés au Litige;
- o) de l'achat ou de la vente d'une maison neuve;
- p) de toute transaction à laquelle participe un promoteur immobilier ou un entrepreneur en attente d'un permis de la ville pour la démolition et la reconstruction d'un immeuble;
- q) de toute Demande d'indemnité que Nous estimons, à la suite de vérifications obligatoires, manifestement mal fondée en faits et en droit ou comme constituant manifestement de Votre part une poursuite intentée de mauvaise foi ou par malveillance, un recours vexatoire ou exercé par vengeance ou des moyens dilatoires exercés contre un tiers;
- r) de l'acceptation par Vous de conditions dans la Promesse d'achat mentionnant : « sans garantie » ou « à ses risques et périls » ou « vendu aux risques et périls de l'acheteur, sans garantie contre les vices cachés » ou d'autres déclarations semblables;

- s) de tout différend avec un Courtier immobilier ou un Courtier d'assurance, le RCIQ ou l'une de ses filiales ou société affiliée ainsi qu'avec Nous, une de nos compagnies apparentées ou affiliées, et/ou un de nos agents ou représentants;
- t) de l'intervention d'un Courtier immobilier à titre de caution ou de cessionnaire;
- u) d'un bornage, d'une expropriation ou d'un trouble de voisinage;
- v) de dommages indirects, consécutifs ou accessoires de quelque nature que ce soit;
- w) de tout Retard ou Désistement occasionné par des grèves ou des lockouts;
- x) d'un Litige qui concerne le droit familial ou matrimonial.

CHAPITRE D – CONDITIONS

Les indemnités prévues au présent Contrat sont versées, sous réserve du respect des conditions suivantes :

Responsabilités

Vous êtes tenu de réduire les Honoraires et frais judiciaires engagés et de veiller à ce que l'avocat dont Vous avez retenu les services se conforme à cette obligation. Sur demande de Notre part, Vous devez Nous fournir les documents requis ainsi qu'un compte rendu du Litige afin que Nous puissions en examiner le fondement juridique. Après réception desdits documents, Nous pourrions soit modifier Notre décision d'accorder la garantie, soit rejeter la Demande d'indemnité si lesdits documents permettent d'établir que le Litige n'est pas couvert. Le défaut de remplir les obligations précédentes peut entraîner la déchéance de Votre droit à la garantie relative au Litige en question. Même en cours d'instance, Nous pouvons, à la suite de la communication de documents ou de renseignements, rejeter la Demande d'indemnité que Vous avez présentée au motif que le Litige est manifestement mal fondé en faits et en droit.

Lorsqu'il existe d'autres garanties valables, le présent Contrat intervient dans le rapport de son montant de garantie au total de ceux des autres assurances ou garanties applicables ou des autres remboursements applicables.

Partie adverse introuvable ou insolvable

S'il Vous est impossible de trouver la partie adverse ou de faire valoir vos droits ou que la partie adverse est insolvable, Nous nous réservons le droit de suspendre le paiement des Honoraires et frais judiciaires à l'égard d'une cause ou d'une poursuite devenue inutile, étant précisé que ce paiement peut reprendre si de nouvelles informations étayées permettent de trouver la partie adverse et de confirmer sa solvabilité.

Choix de l'Avocat

Vous pouvez choisir l'avocat qui Vous représentera. Toutefois, Vous ne devez en aucun cas retenir les services d'un avocat, d'un expert ou d'un arbitre relativement au Litige ou faire établir un acte de procédure judiciaire ou extrajudiciaire sans Nous en aviser au préalable, sauf en cas d'extrême urgence. Le défaut de remplir cette obligation peut entraîner le refus de Votre Demande d'indemnité. Vous devez transmettre une copie du présent Contrat à l'avocat que Vous avez choisi.

Recouvrement des débours judiciaires

Les Débours judiciaires recouverts de la partie adverse à titre de frais viennent en déduction de la facture de débours de Votre avocat. La facture de débours payable par Nous doit être payée à la fin du Litige couvert par le présent Contrat.

Offre de règlement

Toute offre de Règlement doit Nous être transmise par l'avocat. Si Nous sommes d'avis que l'offre de Règlement est acceptable, mais que Vous la rejetez, Nous pouvons refuser de couvrir les Honoraires et frais judiciaires engagés à la suite de Votre rejet de l'offre.

Pluralité de parties représentées

Si l'avocat représente d'autres personnes que Vous, Nous ne paierons que la part réelle des Honoraires et frais judiciaires que Vous devez assumer.

Droit de vérification

Nous nous réservons le droit de vérifier ou de faire vérifier les motifs et les droits que Vous faites valoir, le caractère approprié et urgent des décisions à prendre, la possibilité d'un Règlement à l'amiable avant qu'une procédure ne soit intentée ainsi que les motifs et le montant des Honoraires et frais judiciaires.

Division des petites créances

Lorsque le montant en Litige est inférieur au seuil de compétence de la Division des petites créances et au montant maximum établi au Titre II du Livre VI du *Code de procédure civile* du Québec intitulé «Le recouvrement des petites créances » et qu'il doit faire l'objet d'un recours suivant les dispositions du Livre VI ou d'un recours exercé devant la Division des petites créances de la Chambre civile de la Cour du Québec, Nous n'assumerons que les Honoraires et frais judiciaires prévus au Tableau de prise en charge, à la rubrique *Inférieur au seuil de compétence*.

Interprétation des conditions

Si un tribunal compétent conclut que l'une (1) des conditions du présent Contrat contrevient à une loi ou à un règlement de la province où a lieu la transaction, cette condition sera interprétée ou modifiée de manière à être conforme à cette loi ou à ce règlement.

Arbitrage

Tout différend ou toute mésentente ou revendication entre les parties au présent Contrat se rapportant à l'interprétation ou à l'application des conditions du contrat ou découlant du défaut de l'une des parties de se conformer à ses obligations doit être soumis à l'arbitrage, conformément aux dispositions du *Code civil du Québec*, du *Code de procédure civile* du Québec et de la *Loi sur la protection du consommateur*. L'arbitrage, s'il est nécessaire, doit avoir lieu devant un arbitre unique nommé conjointement par les parties, dans la municipalité où l'immeuble est situé ou dans toute autre municipalité ou tout autre district si toutes les parties y consentent. Les frais d'arbitrage, qui excluent les honoraires de Vos représentants, doivent être assumés par chacune des parties, sauf si un jugement est rendu en Votre faveur, auquel cas, Nous paierons la totalité des frais, à concurrence des montants de garantie stipulés au présent Contrat.

Pluralité d'assurances

Lorsque plusieurs assurances juridiques valables ont été souscrites sans fraude et qu'elles couvrent le même Litige, le présent Contrat n'intervient que dans le rapport de son montant de garantie au total de ceux des assurances applicables.

Étendue territoriale de la garantie

Le Contrat s'applique exclusivement aux Résidences situées au Québec et dans le ressort des tribunaux judiciaires, quasi judiciaires ou administratifs du Québec et qui font l'objet de recours devant ces derniers. Nous n'assumons pas les frais des litiges susceptibles de donner lieu à des décisions judiciaires ne pouvant s'appliquer qu'à l'extérieur du Québec.

Incessibilité des garanties

Vos droits et obligations aux termes du Contrat ne sont pas cessibles, sauf en cas de décès. Si Vous décédez, Vos droits et obligations seront transférés au liquidateur de Votre succession, mais seulement dans le cadre de son mandat en tant que tel.

CHAPITRE E – PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE SINISTRE

Pour toute question relative à un sinistre ou pour déclarer un sinistre, veuillez téléphoner au numéro sans frais 1-855-845-5398, de 9 h à 20 h (HNE), du lundi au vendredi, à l'exception des jours fériés.

Déclaration d'un sinistre

Tout Événement susceptible de mettre en jeu les garanties aux termes du présent Contrat doit Nous être déclaré au plus tard dans les trente (30) jours de sa survenance. Vous devez Nous aviser avant de consulter un avocat concernant tout Différend pouvant être couvert par le présent Contrat, sauf en cas d'extrême urgence.

Vous devez Nous fournir tous les renseignements pertinents et toutes les pièces justificatives nécessaires et raisonnables à l'appui de votre Demande d'indemnité et Nous prêter Votre concours en ce qui a trait à toutes poursuites et à tous règlements.

CONDITIONS LÉGALES

Le présent contrat est régi par le *Code civil du Québec*.

Les numéros d'articles du *Code civil du Québec* donnés à l'égard de certaines des dispositions ci-dessous ne le sont qu'à titre de référence et n'indiquent pas une citation textuelle.

Pour toutes les garanties, sauf lorsque inapplicables.

1. DÉCLARATIONS

1.1 Déclaration du risque (article 2408)

Le preneur, de même que l'Assuré si l'Assureur le demande, est tenu de déclarer toutes les circonstances connues de lui qui sont de nature à influencer de façon importante un assureur dans l'établissement de la prime, l'appréciation du risque ou la décision de l'accepter, mais il n'est pas tenu de déclarer les circonstances que l'Assureur connaît ou est présumé connaître en raison de leur notoriété, sauf en réponse aux questions posées.

On entend par preneur celui qui soumet la proposition d'assurance.

1.2 Aggravation du risque (articles 2466 et 2467)

L'Assuré est tenu de déclarer à l'Assureur, promptement, les circonstances qui aggravent les risques stipulés dans la police et qui résultent de ses faits et gestes si elles sont de nature à influencer de façon importante un assureur dans l'établissement du taux de la prime, l'appréciation du risque ou la décision de maintenir l'assurance.

L'Assureur qui est informé des nouvelles circonstances peut résilier le contrat ou proposer, par écrit, un nouveau taux de prime, auquel cas l'Assuré est tenu d'accepter et d'acquitter la prime ainsi fixée, dans les trente (30) jours de la proposition qui lui est faite, à défaut de quoi la police cesse d'être en vigueur.

1.3 Fausses déclarations ou réticences (articles 2410, 2411 et 2466)

Toute fausse déclaration ou réticence du preneur ou de l'Assuré à révéler les circonstances visées à l'article 1.1 et au premier alinéa de l'article 1.2 entraîne, à la demande de l'Assureur, la nullité du contrat, même en ce qui concerne les sinistres non rattachés au risque ainsi dénaturé.

À moins que la mauvaise foi du preneur ou de l'Assuré ne soit établie ou qu'il ne soit démontré que le risque n'aurait pas été accepté par l'Assureur s'il avait connu les circonstances en cause, l'Assureur demeure tenu de l'indemnité envers l'Assuré, dans le rapport de la prime perçue à celle qu'il aurait dû percevoir.

1.4 Engagement formel (article 2412)

Toute aggravation de risque résultant d'un manquement à un engagement formel suspend la garantie jusqu'à ce que l'Assureur donne son acquiescement ou que l'Assuré respecte à nouveau ses engagements.

2. DISPOSITIONS DIVERSES

2.1 Intérêt d'assurance (article 2484)

L'assurance d'un bien dans lequel l'Assuré n'a aucun intérêt d'assurance est nulle.

2.2 Intégrité du contrat (article 2405)

Aucune dérogation ou modification au présent contrat ne saurait engager l'Assureur à moins de stipulation sous forme d'avenant.

2.3 Cession de l'assurance (article 2476)

Lors du décès de l'Assuré, de sa faillite ou de la cession, entre coassurés, de leur intérêt dans l'assurance, celle-ci continue au profit de l'héritier, du syndic ou de l'Assuré restant, à charge pour eux d'exécuter les obligations dont l'Assuré était tenu.

2.4 Livres et archives

L'Assureur et ses mandataires ont le droit d'examiner les livres et archives se rapportant à l'objet de l'assurance à toute époque au cours du présent contrat et des trois années en suivant la fin.

2.5 Inspection

L'Assureur et ses mandataires ont le droit, sans y être tenus, d'inspecter le risque, de faire part à l'Assuré de constatations par écrit et de recommander des modifications. Ces inspections, constatations et recommandations visent uniquement l'assurabilité et la tarification du risque. Elles ne constituent pas une garantie que les lieux, les biens ou les activités sont salubres et sans danger ni qu'ils sont conformes à la loi, aux codes ou aux normes.

2.6 Monnaie

Toutes les sommes d'argent, notamment les primes et les montants de garantie, sont en monnaie canadienne.

3. SINISTRES

3.1 Déclaration de sinistre (article 2470)

L'Assuré doit déclarer à l'Assureur, dès qu'il en a eu connaissance, tout sinistre de nature à mettre en jeu la garantie. Tout intéressé peut faire cette déclaration.

Le défaut de remplir l'obligation énoncée au premier alinéa entraîne la déchéance du droit de l'Assuré à l'indemnisation, lorsque ce défaut a causé préjudice à l'Assureur.

3.2 Renseignements (article 2471)

L'Assuré doit, le plus tôt possible, faire connaître à l'Assureur toutes les circonstances entourant le sinistre, y compris sa cause probable, la nature et l'étendue des dommages, l'emplacement du bien, les droits des tiers et les assurances concurrentes. L'Assuré doit également fournir les pièces justificatives à l'appui de ces renseignements et attester, sous serment ou par affirmation solennelle, la véracité de ceux-ci.

Lorsque l'Assuré ne peut, pour un motif sérieux, remplir cette obligation, il a droit à un délai raisonnable pour l'exécuter. À défaut par l'Assuré de se conformer à son obligation, tout intéressé peut le faire à sa place.

L'Assuré doit de plus transmettre à l'Assureur, dans les meilleurs délais, copie de tous avis, lettres, assignations et actes de procédure reçus relativement à une demande d'indemnité.

3.3 Déclaration mensongère (article 2472)

Toute déclaration mensongère entraîne pour son auteur la déchéance de son droit à l'indemnisation à l'égard du risque auquel se rattache ladite déclaration.

3.4 Faute intentionnelle (article 2464)

L'Assureur n'est jamais tenu de réparer le préjudice qui résulte de la faute intentionnelle de l'Assuré.

En cas de pluralité d'Assurés, l'obligation de la garantie demeure à l'égard des Assurés qui n'ont pas commis de faute intentionnelle.

Lorsque l'Assureur est garant du préjudice que l'Assuré est tenu de réparer en raison du fait d'une autre personne, l'obligation de garantie subsiste, quelles que soient la nature et la gravité de la faute commise par cette personne.

3.5 Dénonciation

L'Assuré doit déclarer immédiatement aux autorités policières tout dommage imputable à un acte criminel, notamment au vandalisme, au vol ou à une tentative de vol.

3.6 Protection des biens et vérification (article 2495)

L'Assuré doit se charger de protéger, dans la mesure du possible et aux frais de l'Assureur, les biens assurés contre tout danger de perte ou dommage supplémentaire, sous peine d'assumer les dommages imputables à son défaut.

L'Assuré ne peut abandonner le bien endommagé en l'absence de convention à cet effet. Il doit faciliter le sauvetage du bien assuré et les vérifications par l'Assureur.

Il doit notamment permettre à l'Assureur et à ses représentants la visite des lieux et l'examen des biens assurés avant de réparer, d'enlever ou de modifier le bien endommagé, à moins que la protection des biens en cause l'exige.

3.7 Admission de responsabilité et collaboration

L'Assuré doit collaborer avec l'Assureur dans le traitement de toutes demandes d'indemnité.

Aucune transaction conclue sans le consentement de l'Assureur ne lui est opposable.

4. INDEMNITÉ ET MODALITÉS DE RÈGLEMENT

4.1 Base de règlement (articles 2490, 2491 et 2493)

Sauf dispositions contraires, la garantie se limite à la valeur du bien assuré au jour du sinistre, et la valeur s'établit de la manière habituelle.

Dans les contrats à valeur indéterminée, le montant de garantie ne fait pas preuve de la valeur du bien assuré. Dans les contrats à valeur agréée, la valeur convenue fait pleinement foi, entre l'Assureur et l'Assuré, de la valeur du bien.

Lorsque le montant de garantie est inférieur à la valeur du bien, l'Assureur est libéré par le paiement du montant de garantie, s'il y a perte totale, ou d'une indemnité proportionnelle, s'il y a perte partielle.

4.2 Biens composant un ensemble

En cas de sinistre atteignant des articles composant un ensemble, qu'il s'agisse ou non d'une assurance expressément consentie, on doit tenir compte dans le calcul de l'indemnité de la valeur relative des articles endommagés par rapport à l'ensemble, sans pour autant atteindre la pleine valeur de ce dernier.

4.3 Éléments composant un tout

En cas de sinistre atteignant des éléments composant un tout une fois qu'ils sont assemblés à des fins d'utilisation, et qu'il s'agisse ou non d'une assurance expressément consentie, l'indemnité se limite à la valeur assurée des éléments endommagés, y compris le coût d'installation.

4.4 Droit de l'Assureur de réparer ou de remplacer (article 2494)

Sous réserve des droits des créanciers prioritaires et hypothécaires, l'Assureur se réserve la faculté de réparer, de reconstruire ou de remplacer le bien assuré. Il bénéficie alors du droit au sauvetage et peut récupérer le bien.

4.5 Paiement (articles 1591, 2469 et 2473)

L'Assureur paiera l'indemnité dans les soixante (60 jours) suivant la réception de la déclaration de sinistre ou de la réception des renseignements pertinents et des pièces justificatives requises par lui et à la condition que l'Assuré ait satisfait à toutes les dispositions du contrat.

L'Assureur peut déduire de l'indemnité qu'il doit verser, toute prime impayée.

4.6 Biens d'autrui

Dans le cas d'une demande d'indemnité découlant de la perte de biens n'appartenant pas à l'Assuré, l'Assureur se réserve le droit d'effectuer le paiement de l'indemnité à l'Assuré ou au propriétaire des biens et de transiger directement avec ce dernier.

4.7 Renonciation

Aucun acte de l'Assuré ou de l'Assureur ayant trait à un arbitrage, à la régularisation ou à la délivrance des demandes d'indemnité ou à l'enquête ou au règlement des sinistres ne saurait leur être opposable en tant que renonciation aux droits que leur confère le présent contrat.

4.8 Prescription du droit d'action (article 2925)

Toute action découlant de ce contrat se prescrit par trois (3) ans à compter du moment où le droit d'action prend naissance.

4.9 Subrogation (article 2474)

Sauf dispositions contraires et à concurrence des indemnités versées ou prises en charge par lui, l'Assureur est subrogé dans les droits de l'Assuré contre l'auteur du préjudice, sauf s'il s'agit d'une personne qui fait partie de la maison de l'Assuré. Quand, du fait de l'Assuré, il ne peut être ainsi subrogé, il peut être libéré, en tout ou en partie, de son obligation envers l'Assuré.

5. PLURALITÉ D'ASSURANCES

5.1 Assurance des biens (article 2496)

L'Assuré qui, sans fraude, est assuré auprès de plusieurs assureurs, par plusieurs polices, pour un même intérêt et contre un même risque, de telle sorte que le total des indemnités qui résulteraient de leur exécution indépendante dépasse le montant du préjudice subi, peut se faire indemniser par le ou les assureurs de son choix, chacun n'étant tenu que pour le montant auquel il s'est engagé.

Est inopposable à l'Assuré la clause qui suspend, en tout ou en partie, l'exécution du contrat en cas de pluralité d'assurances.

Entre les assureurs, à moins d'entente contraire, l'indemnité est répartie en proportion de la part de chacun dans la garantie totale, sauf en ce qui concerne une assurance spécifique, laquelle constitue une assurance en première ligne.

6. Résiliation du contrat (Articles 2477 et 2479)

Ce contrat peut à toute époque être résilié :

- a. sur simple avis écrit donné à l'Assureur par chacun des Assurés désignés. La résiliation prend effet dès la réception de cet avis par l'Assureur. L'Assuré a dès lors droit au remboursement de l'excédent de la prime acquittée sur la prime acquise pour la période écoulée, calculée d'après le taux à court terme.
- b. par l'Assureur moyennant un avis écrit envoyé à chaque Assuré désigné. La résiliation prend effet quinze (15) jours après la réception de cet avis par l'Assuré désigné à sa dernière adresse connue. L'Assureur doit alors rembourser l'excédent de la prime acquittée sur la prime acquise, calculée au jour le jour pour la période écoulée. Si la prime est ajustable, le remboursement doit se faire aussitôt que possible.

Lorsque un ou des Assurés désignés sont mandatés pour recevoir ou faire parvenir les avis prévus aux paragraphes a) et b), les avis à ou par cet Assuré désigné ou ces Assurés désignés, sont opposables à tous les Assurés désignés.

On entend par « prime acquittée », la prime effectivement versée par l'Assuré à l'Assureur ou au mandataire de ce dernier, étant cependant écartée de cette définition toute prime payée par un mandataire ne l'ayant pas reçue de l'Assuré.

7. Avis

Les avis destinés à l'Assureur peuvent être adressés par tout mode de communication reconnu, soit à l'Assureur, soit à un agent habilité de ce dernier. Les avis destinés à l'Assuré désigné peuvent lui être délivrés de la main à la main ou lui être expédiés par courrier à sa dernière adresse connue.

La preuve de réception de tels avis incombe à l'expéditeur.