L|L Laval sur le Lac

Couronné à deux reprises lors des *Canadian Property Awards*

Proposé par le Groupe Quorum et le Groupe Marsan, promoteurs et constructeurs de prestige primés, le projet L|L Laval sur le Lac s'est vu récemment décerner des prix au Canadian Property Awards soulignant le prestige de ce dernier. Offrant une vue imprenable sur la rivière des Mille Îles et l'emblématique golf Le club Laval-sur-le-Lac, cet ensemble résidentiel de condominiums de luxe de style contemporain propose à ses occupants un havre discret de modernité haut de gamme.

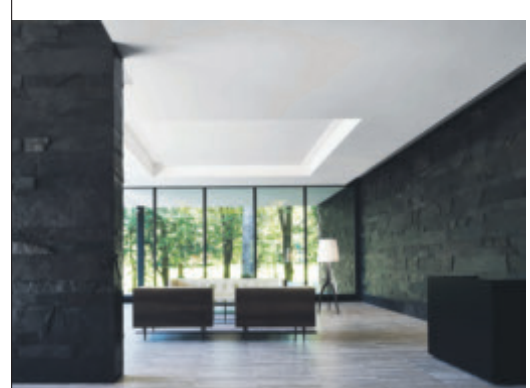
C'est au cours de l'automne dernier que le projet a reçu ses deux plus récentes récompenses : des prix Canadian Property Awards dans les catégories *Development Marketing Canada* et *Residential Development Canada.* Les Canadian Property Awards sont des prix découlant des International Property Awards couronnant les projets immobiliers, l'architecture, le design, en plus de souligner la réussite de compagnies de gestion immobilière à travers le monde.

« Nous sommes extrêmement fiers d'avoir remporté ces deux prix, d'autant plus qu'il s'agit d'une première pour un projet résidentiel au Québec d'obtenir de tels honneurs. Ces prix sont en soi une confirmation qu'au Québec, nous pouvons avoir des projets d'envergure internationale, mais également que nous avons le marché pour ce type de produits, tel que le prouve nos solides ventes, soutient Maxime Laporte, directeur développement immobilier de Groupe Quorum. Nous pouvons donc dire que le résidentiel de luxe international ne connait pas seulement du succès au centre-ville, mais également en banlieue. »

Chaque phase du projet possède de 24 à 30 condominiums et penthouses chacun, constituant un pur chef-d'œuvre d'architecture où la lumière se redessine à chaque moment de la journée selon les points de vue.

La phase I de ce projet a une livraison prévue ce printemps et la construction de la phase II est déjà amorcée. La phase III du projet est maintenant en prévente. Il est également possible de visiter le pavillon témoin de 1730 pieds carrés entièrement aménagé, situé à l'angle des rues Les Érables et Saint-Antoine.

Pour plus de détails, rendez-vous au : **www.llsurlelac.com**


L|L
LAVAL SUR LE LAC
UN HAVRE DISCRET DE MODERNITÉ EN PLEIN BOISÉ CENTENAIRE
EN CONSTRUCTION PHASE III EN PRÉVENTE
PAVILLON DE PRÉSENTATION 1000, RUE LES ÉRABLES LAVAL-SUR-LE-LAC
450 485.1166
LLSURLELAC.COM
QUORUM Développement immobilier
Groupe Marsan
L|LE NOUVEL ART DE VIVRE

La garantie légale de qualité et les vices cachés : quelques notions importantes

Par LANE, avocats et conseillers d'affaires inc.

Le présent article expose quelques principes importants à retenir en matière de vices cachés :

- **Un vice n'est pas automatiquement couvert par la garantie légale de qualité.** Pour que ce soit le cas, le vice doit respecter quatre conditions : il doit être (i) existant au moment de la vente, (ii) inconnu de l'acheteur, (iii) grave et entraîner un déficit d'usage, c'est-à-dire rendre le bien impropre à l'usage auquel un acheteur ayant des attentes raisonnables le destinait, et (iv) caché.

- **L'existence d'une simple non-conformité à l'égard du *Code national du bâtiment* ne constitue pas automatiquement un vice caché** si celle-ci n'entraîne pas de conséquences au niveau de l'usage de l'immeuble par l'acheteur.

- La garantie légale de qualité permet à un acheteur d'obtenir **la réduction du prix de vente ou, dans le cas de vices très graves, l'annulation de la vente.**

- **La garantie légale n'est pas une garantie valeur à neuf.** Lorsque l'acheteur demande la réduction du prix de vente, la réduction à laquelle il aura droit ne sera pas automatiquement équivalente au coût des travaux correctifs : **une dépréciation devra s'appliquer** pour tenir compte de l'âge de la composante viciée eu égard à sa durée de vie utile totale, afin d'éviter l'enrichissement de l'acheteur aux dépens du vendeur.

- **Le vieillissement normal et la vétusté ne sont pas couverts par la garantie légale de qualité.** Par exemple, un drain français non fonctionnel en raison de sa vétusté ne sera pas considéré comme étant un vice couvert par la garantie légale de qualité.

- La garantie légale de qualité s'applique **peu importe si le vendeur était ou non au courant de l'existence des vices.**

- Lorsqu'il découvre un vice, l'acheteur doit le **dénoncer par écrit** à son vendeur afin de lui permettre de constater les vices et les dommages causés et de les corriger. Cette dénonciation doit se faire **dans un délai raisonnable.** Bien qu'il soit souvent question d'un délai de 6 mois pour dénoncer, le caractère raisonnable du délai pour dénoncer s'apprécie au cas par cas.

- Un vendeur peut, par ses représentations fausses et/ou erronées à l'acheteur, même faites de bonne foi, **rendre un vice apparent juridiquement caché.**

- Même en vendant **sans garantie légale**, un vendeur peut malgré tout encourir sa responsabilité envers son acheteur s'il fait défaut de lui divulguer tout élément déterminant dont il a connaissance et affectant objectivement le bien vendu et/ou sa valeur et dont l'acheteur n'a pas connaissance. Plus particulièrement, **l'exclusion de la garantie légale ne protège pas le vendeur contre les conséquences de sa faute lourde ou intentionnelle.**

Nous vous invitons à consulter notre blogue sur les vices cachés ainsi que nos publications en matière de droit immobilier sur notre site web : **www.lanelegal.com**.

LANE
Avocats et conseillers d'affaires inc.
UNE EXPERTISE DE POINTE EN RECOURS POUR VICES CACHÉS.
LANE : DONNER L'HEURE JUSTE.
Affaires ▪ Immobilier ▪ Litige et résolution de conflits
lanelegal.com