



M^e Paul Germain
notaire et conseiller
juridique

2559, boul. du Curé-Labelle
Tél. : 450 224-5080
Télex. : 450 504-5085
www.paulgermain.com



L'exclusion de garantie: tel quel, tel que vu, et sans garantie, etc.

Vous vendez votre propriété et vous voulez limiter votre responsabilité. Attention, vous pouvez tomber dans le même piège que beaucoup de vendeurs de maisons tombent: le manque de clarté.

Par défaut, tout bien vendu comporte la garantie légale. La garantie couvre la présence de vices cachés qui occasionnent une perte d'usage du bien acheté.

La garantie légale peut être exclue par une clause contractuelle lors de la signature de l'offre d'achat et reproduite ultérieurement dans la vente. Cette exclusion de garantie doit être claire et sans équivoque. Une affaire récente Lajoie C. Girard confirme cette règle: «l'exclusion doit y être exprimée très clairement». Le juge mentionne que si les termes de la clause ne sont pas clairs pour toutes les parties, la garantie légale subsiste.

Ainsi, la clause selon laquelle l'acheteur accepte le bien «tel que vu et examiné» ou «après l'avoir vu et visité» n'exclut pas la garantie: les déclarations de ce genre sont généralement interprétées comme des clauses de style qui ne possèdent ni la clarté ni la spécificité requises pour opérer l'exclusion de la garantie légale.

Voici donc les deux meilleures rédactions pour exclure la garantie légale:

1. la vente est faite sans garantie légale. Cette exclusion couvre les vices que le vendeur ne connaît pas au moment de la vente en plus des vices déclarés à l'acheteur par le vendeur;
2. la vente est faite sans garantie légale aux risques et périls de l'acquéreur.

Il s'agit ici d'une exclusion complète de la garantie légale. Attention, cette exclusion de garantie n'est pas permise, à l'égard d'un vice connu du vendeur, ou qu'il ne pouvait ignorer, lorsque ce vendeur est un professionnel. À l'inverse, un vendeur non professionnel peut donc exclure la garantie légale même pour des vices qu'il connaît.

Par ailleurs, cette exclusion de garantie n'est jamais complète, car l'acheteur peut tenter de faire annuler la vente ou demander des dommages et intérêts en démontrant qu'il a été trompé, qu'il a subi de fausses représentations, que le vendeur a fait des manœuvres trompeuses ou a dit des demi-vérités.

Si vous voulez exclure la garantie légale lors de la vente de votre immeuble, il faudra aussi vivre avec les conséquences suivantes:

- a) Une propriété plus difficile à vendre;
- b) Inévitablement un prix de vente moindre;
- c) Souvent des difficultés pour l'acheteur à obtenir un financement, car les institutions financières sont de plus en plus frileuses à prêter s'il y a une exclusion de garantie.

Par ailleurs, lors de la vente d'une propriété appartenant à une succession ou lors d'une reprise de finance, la vente avec exclusion de garantie est la norme.

MN

Souvent redoublé, comme la plupart des consonnes, il est fréquent qu'un **M** ou un **N** s'ajoute à une voyelle pour en traduire une prononciation surtout nasale. C'est le cas des *conte*, *comte* et *compte*, dont la prononciation est alors semblable, mais dont les graphies diffèrent selon qu'elles désignent le récit (*conte*), l'ancien titre de noblesse (*comte*) et le calcul (*compte*). Et au lieu d'un caprice inventé pour compliquer l'orthographe, il s'agit là d'un processus lié à la prononciation.

Car le français s'écrit encore beaucoup selon la manière dont les mots étaient prononcés au moment où l'orthographe s'est fixée, au XVII^e siècle. Devant **B** et **P**, il est ainsi plus

facile de prononcer le **M** que le **N**, conséquemment, sauf quelques exceptions du genre de *bonbon* qui n'est que la répétition de *bon* ou *bonbonne* (d'abord écrit *bombonne*), on ne retrouvera généralement pas de **N** mais un **M** devant le **B** ou le **P**. Le démontrent des mots comme *ambivalence*, *campagne*, *sembler*, *empire*, *imberbe*, *impair*, *combat*, *pompe* ou *humble*, mais aussi le *jump* anglais (saut) ou le *pampa* espagnol (prairie).

Le phénomène explique ainsi l'orthographe différente de nos trois mots de prononciation semblable, surtout quand on sait que *comte* (titre de noblesse inférieur au *prince* et supérieur au *baron*) s'est d'abord écrit comme le *compte*, avant de voir le **P** disparaître.

La même règle s'applique aux mots composés à partir du préfixe latin *cum-* (avec), lequel s'est écrit *com-*, *con-* et même *co-*, selon la provenance des mots, de langue d'oïl et langue d'oc. Ces deux principales

sources linguistiques du français, du Nord (oïl) et du Sud (oc), distinguées d'après la manière dont on y disait *oui*, ont ainsi donné naissance à de nombreux doublets de même sens, comme *copain* (oïl) et *compagnon* (oc), tous deux évoquant le partage du pain (*panis*) avec (*cum*) quelqu'un d'autre. D'où le sens intime de l'amitié accordée à la personne avec qui on prend un repas.

Quant au redoublement du **M** ou du **N**, il apparaît en effet après les voyelles pour rendre plus grave surtout le **È** et le **O** (alors prononcé plus près du **A**). Ainsi, pour transcrire le son [ène], sans compter les *aine* (semaine) ou *eine* (sereine), le français opte généralement soit pour la graphie *ène* (amène), *ène* (gêne) ou *enne* (citoyenne). On peut alors à nouveau constater que la voyelle ne porte pas d'accent quand elle est suivie d'une double consonne.

Mais la relation entre le **M** et le **N** de cette chronique peut aussi conduire à évoquer, en parallèle à

l'hébreu *amen* (exprimant l'accord), les nuances entre *amène*, *emmène* ou *ramène*, impliquant tous l'accompagnement. Ces formes verbales viennent de *main* et s'opposent aux *apporte*, *emporte* et *rapporte*, qui impliquent surtout des objets qu'on porte ou transporte. On peut ainsi porter (dans ses bras) de très jeunes enfants à la garderie, mais dès qu'ils peuvent se déplacer par eux-mêmes, comme des adultes, on ne peut plus dire qu'on les porte: on les amène, conduit, dépose, véhicule, voire, leur offre un covoiturage, un passage, un voyage, au lieu du *lift* (*lift*) ou de la *raède* (*ride*).

Et quant aux nuances qui opposent *amener*, *emmener*, *ramener*, précisons enfin qu'on amène avec soi quelqu'un vers un lieu (amener quelqu'un à l'hôpital parce qu'il est malade), on l'emmène en partant de quelque part (emmener quelqu'un de l'hôpital parce qu'il est guéri) ou le ramène (s'il a rechuté, comme personne ne se le souhaite, *amen*).



Les demoiselles de Piedmont

BENOIT GUÉRIN

Quatre jeunes filles se reposent à Piedmont en 1924 devant le Hill Crest Inn (maintenant connu comme la Maison Thibodeau) au coin de la rue Principale et du chemin de la Gare, à Piedmont.

Sur l'autre photo, une dénommée mademoiselle Larivière pose sur un quai à Piedmont, en 1911 (sur le bord de la rivière du Nord).

Nous voulons identifier ces personnes si cela était possible. N'hésitez pas à communiquer avec Benoît Guérin au 450 224-5260 ou à bguerin@journaldescitoyens.ca.

Carte postale originale: M2011.64.2.6.95 | Photographie | Quatre jeunes femmes au repos devant l'auberge Hill Crest Inn, Piedmont, QC, 1924, Musée McCord et Collection privée de Sheldon Segal

Petit retour historique

Le mois dernier nous vous présentions une vue du chemin de fer du Canadien National (Canada Northern Québec Railways ou chemin de fer de la colonisation de Mont-fort) qui serpentait sur la rive ouest de la rivière du Nord et qui a été remplacé par l'autoroute des Laurentides.

La maison, qui existe depuis plus de 100 ans, a d'abord été construite en bordure du chemin Avila, à Piedmont (à la limite de Sainte-Anne-des-Lacs). La maison a été reconstruite un peu plus loin du chemin par la suite.

La gare du CN du Lac Marois était voisine et la montée vers Sainte-Anne-des-Lacs était alors située le long du lot sur lequel était construite la maison (un peu au nord de l'actuelle montée vers Sainte-Anne-des-Lacs). Depuis 1923, seulement deux familles, les Paquin et les Auger ont été propriétaires de la maison. Merci beaucoup à Gérard Auger, le propriétaire actuel de la maison, Cécile Morin et Manon Germain ainsi qu'à Yvon Blondin pour les informations permettant de situer notre dernière carte postale et pour la petite histoire des lieux

