



Termes et Conditions

OBJET DE LA PROTECTION	1
1. DEFINITIONS	2
2. LITIGES CONCERNÉS	3
3. MONTANT DE LA PRISE EN CHARGE DES HONORAIRES, FRAIS JUDICIAIRES, ET AUTRES DÉBOURS	3
4. PÉRIODE DE PROTECTION	4
5. FORMULAIRE DE DEMANDE PAR LE CLIENT	4
6. FRANCHISE	4
7. EXCLUSIONS GÉNÉRALES	4
8. PREUVE DE LA DEMANDE	6
9. CONDITIONS GÉNÉRALES	7
10. CONTACT	9
11. ENTRÉE EN VIGUEUR	9

OBJET DE LA PROTECTION

Ce contrat est applicable aux transactions immobilières et de locations survenues dans la province de Québec pour lesquels un certificat est émis en bonne et due

forme par Fiducia Realty Services Ltd. (faisant affaire sous « Sutton Secur ») au bénéfice de toutes personnes ayant souscrit le programme Sutton Secur (ci-après le « Client »).

Ce contrat fournit au Client une référence juridique directement à un Avocat lors de la survenance d'un des Litiges Concernés, tel que plus amplement décrit à l'article 1 du présent contrat.

1. DEFINITIONS

1.1 Les obligations de Sutton Secur de payer à titre d'honoraires l'Avocat pour le Client, prennent fin dès l'épuisement du montant de garantie global maximal prévu à la section 3.1;

Dans le présent contrat, l'expression:

(a) « **Avocat** » signifie un membre inscrit au tableau de l'ordre du Barreau du Québec et faisant partie du réseau Sutton Secur;

(b) « **Certificat** » signifie le certificat émis par Sutton Secur en faveur du Client sur paiement des frais prescrits, et sujet aux termes et conditions du présent contrat;

(c) « **Formulaire** » signifie le formulaire devant être rempli et envoyé par le Client pour que sa demande soit traitée par Sutton Secur;

(d) « **Client** » signifie toutes personnes ayant souscrit et payé pour le certificat Sutton Secur;

(e) « **Obligation d'un Locataire** » signifie toute obligation d'un locataire découlant d'un bail résidentiel, soit (i) payer au moment convenu dans le bail le loyer exigé; (ii) utiliser le logement avec prudence et d'une façon responsable; (iii) effectuer les petites réparations qui s'imposent; (iv) ne pas changer la forme ou la destination du logement; (v) remettre le logement dans l'état reçu; et (vi) ne pas troubler la tranquillité des autres locataires, et toute autre obligation d'un locataire découlant d'un bail commercial liant le Client;

(f) « **Sutton Secur** » Fiducia Realty Services Ltd;

(g) « **Passation de Titre** » signifie une action juridique suite au refus de l'acheteur ou du vendeur de donner suite à une promesse bilatérale de vente liant les parties en signant l'acte de vente;

(h) « **Propriété** » signifie la propriété inscrite sur le Certificat;

(i) « **Recours Hypothécaire** » signifie un recours réservé à un créancier lorsque son débiteur est en manquement au sens de la loi à l'arrivée de la date prévue pour l'accomplissement d'une obligation déterminée pour un montant d'argent déterminé;

(j) « **Titre de Propriété** » signifie tous les droits liés à un immeuble (hypothèque, servitude, etc.) à l'exception de ceux qu'il a déclarés lors de la vente;

(k) « **Troubles de Voisinage** » signifie un conflit causé par un voisin se trouvant dans un rayon de moins de 50 mètres de son immeuble et portant sur les vues, les bruits, droits de passage, empiètement ou les arbres et les clôtures;

(l) « **Vice Caché** », signifie un défaut important qui diminue la qualité d'un immeuble, empêchant ainsi le propriétaire d'utiliser ou de profiter pleinement et normalement de son immeuble et comportant tous les éléments suivants: (i) n'est pas apparent et qu'un simple examen ne permet pas de le découvrir; (ii) est inconnu de l'acheteur; et (iii) existait au moment de l'achat de l'immeuble;

2. LITIGES CONCERNÉS

Dans le cadre du présent contrat, Sutton Secur assignera un Avocat ou bureau d'Avocats, choisi à sa seule discrétion, pour agir pour et au nom du Client lors de la survenance d'un des litiges concernés pour l'un des cas suivants qui surviendra à la Propriété : Passation de Titre, Obligation d'un Locataire, Titre de Propriété, Troubles de Voisinage, Problème de Financement Hypothécaire, Vente et achat d'une unité de condo, Litiges entre propriétaire et locataire, litiges de nature contractuelle, Décès d'une partie contractuelle, Recours en garantie, Enjeux environnementaux ou de servitude ou Vice Caché (ci-après un «**Litige Concerné**»).

3. MONTANT DE LA PRISE EN CHARGE DES HONORAIRES, FRAIS JUDICIAIRES, ET AUTRES DÉBOURS

3.1 Dans le cadre du présent contrat et lors de la survenance d'un Litige Concerné, Sutton Secur assumera un montant maximal de 3000.00\$ en honoraires professionnels par Litige Concerné pour la Propriété;

3.2 Ce montant de 3000.00 \$ peut notamment comprendre la rédaction et l'envoi de mise en demeure si cela s'avère nécessaire ou encore l'accompagnement par un avocat dans la préparation d'une demande devant la Cour des petites créances dans la limite du montant indiqué à la section 3.2;

3.3 Tout autre débours, y incluant les timbres judiciaires, frais d'huissier, services sténographiques, toutes expertises, et autres montants que le Client pourrait être ordonné à payer en vertu d'un jugement ou d'une entente quelconque, sont expressément exclus du présent contrat et sont à la charge du Client, selon les tarifs alors en vigueur et/ou toute entente qui pourrait intervenir avec l'Avocat;

3.4 Tout montant excédant le montant prévu à la section 3.1 sera versé directement par le Client à l'Avocat et Sutton Secur ne sera nullement tenue d'assumer d'une quelconque façon tout montant excédentaire, incluant sans limitation ce qui est prévu à la section 3.2. Pour plus de clarté, Sutton Secur agit à titre de service de référencement et n'intervient aucunement suite à ses obligations prévues au présent contrat, sauf stipulation à l'effet contraire au présent contrat;

3.5 Le Client reconnaît que, dans certains cas, l'Avocat aura droit de recevoir de la partie adverse des honoraires judiciaires et, dans un tel cas, il est entendu que ces honoraires judiciaires appartiennent à l'Avocat.

4. PÉRIODE DE PROTECTION

Le Client bénéficie de la couverture du certificat, une fois acheté par le courtier, avant ou lors de la signature de l'acte de vente, conformément aux termes et conditions du présent contrat, aussi longtemps qu'ils continuent à résider à la propriété pour laquelle le certificat a été délivré.

5. FORMULAIRE DE DEMANDE PAR LE CLIENT

Lors de la survenance d'un des Litiges Concernés, le Client doit remplir le « *Formulaire de demande d'assistance* » (ci-après le « **Formulaire** »), dont une copie est jointe au présent contrat et l'envoyer à Sutton Secur dans les plus brefs délais. Le Client dispose de trente (30) jours pour compléter le formulaire lorsqu'il a eu connaissance d'un des Litiges Concernés. Si Sutton Secur ne reçoit pas le Formulaire à l'issue de ce délai, toutes responsabilités envers le Client prendront fin pour ce qui est du Litige Concerné pour lequel le Formulaire était requis.

6. FRANCHISE

6.1 Pour bénéficier du présent contrat, les parties à une transaction doivent verser la totalité du montant prévu, selon le cas :

6.1.1 **Vendeur** : au moment de la mise en vente de la Propriété, sur le marché soit par un courtier agréé au sens de la loi sur le courtage du Québec ou soit directement par le Client ou un autre intermédiaire doué d'une procuration valable;

6.1.2 **Acheteur** : au moment où toutes les conditions d'une promesse d'achat écrite sont réalisées;

6.1.3 **Locataire/Locateur** : au moment de l'acceptation en bonne et due forme d'une offre de location et/ou bail.

6.2 Le paiement de la franchise se fait uniquement à l'ordre de Sutton Secur et/ou toute autre personne désignée par celle-ci de temps à autre, lequel montant devra être entièrement payé avant la délivrance du certificat.

7. EXCLUSIONS GENERALES

Les points suivants sont expressément exclus du présent contrat et Sutton Secur ne peut aucunement être tenue pour responsable des pertes résultant directement ou indirectement d'un événement découlant de :

7.1 Lorsque la déclaration du litige est faite après l'expiration du délai de la protection ou lorsque l'origine du litige se situe à une date antérieure à celle de l'entrée en vigueur du contrat Sutton Secur;

7.2 Lorsque le Client ou un membre de sa famille est l'auteur de vol, fraude, déclaration erronée des faits, ou qu'il refuse de façon délibérée ou non de communiquer des renseignements, qu'il fait preuve de mauvaise foi ou d'une démarche malveillante, vexatoire, dilatoire ou enfin de vengeance contre un tiers;

7.3 En cas d'intervention de l'Etat qui donnerait lieu à toute confiscation, nationalisation, réquisition, destruction ou détérioration de matériaux;

7.4 Lorsque le bien immobilier est totalement ou partiellement inhabitable ou louable du fait de travaux de construction effectués par des entrepreneurs, hors cas d'urgence, après l'entrée en vigueur du contrat;

7.5 Lorsque l'une des parties fait preuve de défaillance financière, défaut de financement, retrait ou insuffisance des fonds, en raison de circonstances

qui auraient dû être connues, ou pour toute promesse d'achat ou de location signée lorsque les problèmes financiers de l'acheteur ou du vendeur étaient déjà connus;

- 7.6 En cas de différentes pertes financières liées soit à la perte de valeur d'un bien, de revenu, de salaire, de valeur d'actions ou de placements, de loyers, de profits ou l'écart du taux d'intérêt hypothécaire;
- 7.7 Pour toute promesse d'achat ou offre de location signée alors que des problèmes financiers du Client sont connus;
- 7.8 Lorsque le Litige Concerné vise un courtier faisant partie du réseau Sutton Secur ou un quelconque partenaire;
- 7.9 En cas de force majeure telle qu'une contamination nucléaire, radioactive, un conflit armé, invasion, un acte de terrorisme ou tout autre événement irrésistible et imprévisible;
- 7.10 En cas d'un acte ou geste criminel de la part du Client ou de son conjoint;
- 7.11 Lorsque le litige porte sur des diffamations ou des insultes quelque soit le moyen de communication ou en cas de dommages indirects, consécutifs ou accessoires subis par quelque personne ou bien que ce soit;
- 7.12 En cas d'utilisation de la Propriété de façon illégale tel que le fait de cultiver ou entreposer du cannabis ou d'autres substances illicites;
- 7.13 Lorsque le Client a accepté et reconnu l'état de la Propriété comportant des vices, défauts, détériorations, qu'il a accepté les conclusions « tels quels » ou « dans l'état constaté » avant que la promesse d'achat ne soit réalisée ou que la promesse d'achat comportait ce type de mention « sans garantie légale » ou « à vos risques et périls », ou enfin qu'il connaissait la présence de pyrite, pyrrhotite, de vermiculite, d'ocre ferreux, de mousse isolante d'urée-formol (MIUF), d'amiante ou tout autre pollution dans ou sur la Propriété;
- 7.14 Lorsque les sommes d'argent peuvent être récupérées ou dues à la conclusion de la transaction immobilière ou du bail ou à la suite de décisions judiciaires relatives à un litige;
- 7.15 Lorsque l'achat ou la vente vise une Propriété résidentielle nouvellement construite, ou une maison mobile;
- 7.16 Lorsque l'achat ou la vente vise une Propriété commerciale comprenant moins de cinq (5) appartements résidentiels ou dans une unité destinée

pour une activité commerciale;

- 7.17 Lorsque le vendeur a laissé la Propriété inoccupée avant la réalisation de la promesse d'achat, sans qu'il n'y ait une intervention volontaire de la part de l'Etat;
- 7.18 Lorsqu'un promoteur immobilier ou un entrepreneur est en attente d'un permis de démolir ou de construire et participe à la transaction immobilière;
- 7.19 Lorsque sans l'approbation de Sutton Secur et hors situation d'urgence, un professionnel s'est occupé du Litige Concerné;
- 7.20 Lorsque le Client dispose d'un syndicat professionnel ou d'un syndicat de copropriété qui, selon l'opinion de Sutton Secur, devrait assumer la responsabilité d'agir pour et au nom du Client;
- 7.21 Sutton Secur n'est pas responsable en cas d'un quelconque report lié à une grève;
- 7.22 Pour toutes les situations ou litiges concernant un brevet, une marque de commerce, un droit d'auteur, un bornage ou dans lesquelles le Client est responsable d'une expropriation ou d'une nuisance;
- 7.23 Lorsque le Client est décédé des suites d'une maladie qu'il a dissimulée alors qu'elle était déjà déclarée avant la signature du contrat;

8. PREUVE DE LA DEMANDE

- 8.1 Outre la présentation en ligne du Formulaire prévue par l'article 5, le Client doit, dans les trente (30) jours suivant, remplir ou compléter en ligne ledit Formulaire, présenter tous les renseignements auxquels Sutton Secur peut raisonnablement s'attendre concernant les circonstances et l'étendue du Litige Concerné;
- 8.2 Si le cas se présente, le Client doit également apporter le détail du mode de calcul du montant de la perte ou du dommage;
- 8.3 Si le Client n'apporte pas cette preuve, toutes les obligations de Sutton Secur envers le Client prendront fin;
- 8.4 Le Client peut également être amené dans certains cas à se soumettre à un interrogatoire sous serment auprès d'un représentant autorisé par Sutton Secur;

- 8.5 Les renseignements confidentiels du Client, remis à Sutton Secur, ne seront pas divulgués à moins que cette divulgation ne soit rendue nécessaire pour administrer le dossier;

9. CONDITIONS GÉNÉRALES

- 9.1 Changement de situation : Le contrat est établi sur la base des informations contenues au certificat. Le Client a l'obligation d'aviser Sutton Secur de tout changement pouvant affecter la véracité du certificat. Le Client certifie que l'information qu'il fournit à Sutton Secur est exacte. Toute réticence, fausse déclaration, omission ou déclaration inexacte de la part du Client entraîne, à la demande de Sutton Secur, la nullité du contrat;
- 9.2 Partie adverse introuvable : S'il est impossible pour l'Avocat de trouver la partie adverse ou de faire valoir les droits du Client, Sutton Secur peut alors suspendre le traitement du dossier du Client, jusqu'à ce que la partie adverse ait été trouvée. La recherche de la partie adverse peut entraîner des frais supplémentaires pour le Client;
- 9.3 Coopération du Client : Un manque de collaboration du Client pourrait entraîner l'annulation du présent contrat, selon la discrétion de Sutton Secur et/ou de l'Avocat, selon le cas;
- 9.4 Vigilance : Le Client est tenu de prendre toutes les précautions raisonnables pour anticiper ou réduire les pertes ou dommages couverts aux termes de ce contrat;
- 9.5 Pluralité de protection juridique : Lorsque plusieurs certificats relatifs à une protection juridique ont été contractés de manière non frauduleuse et couvrent un même litige, le certificat de Sutton Secur intervient proportionnellement à la somme des garanties applicables, jusqu'à concurrence de son montant de garantie;
- 9.6 Subrogation : Sutton Secur est en droit d'engager, à ses frais exclusifs et à sa seule discrétion, une action judiciaire au nom du Client pour recouvrer toutes les sommes payées aux termes des présentes, y compris ses propres frais;
- 9.7 Petites créances : Dans le cas d'un litige sous le seuil d'intervention et inférieur au montant maximal fixé par le Livre VI, Titre II ou entendues devant la division des petites créances de la Chambre civile de la Cour du Québec, Sutton Secur prendra à sa charge le montant des honoraires professionnels, à l'exclusion des frais et ce, conformément à l'article 3 du présent contrat;

- 9.8 Interprétation des conditions : Si un tribunal compétent détermine qu'une des conditions du présent contrat enfreint une loi ou un règlement de la province où a lieu la transaction, cette condition doit être interprétée ou modifiée de façon à respecter la loi ou le règlement en question;
- 9.9 Arbitrage : Tout différend, malentendu ou toute réclamation entre les parties au présent certificat concernant l'interprétation ou l'application des conditions du certificat ou résultant du défaut d'une des parties de s'acquiescer de ses obligations doit être soumis à un 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 requis, doit avoir lieu devant un arbitre nommé conjointement par les parties, dans la municipalité régissant le sujet lié au bien immobilier, ou dans toute autre municipalité ou tout autre district choisi d'un commun accord par toutes les parties. Les frais d'arbitrage, qui excluent les honoraires des représentants du Client, doivent être assumés par chacune des parties;
- 9.10 Étendue territoriale de la garantie : Le certificat ci-dessous s'applique exclusivement aux litiges ayant pris naissance dans la province de Québec, relevant de la compétence des tribunaux judiciaires, quasi judiciaires ou administratifs de la province de Québec et entendus par eux. Sutton Secur n'assume aucune responsabilité à l'égard des litiges susceptibles d'aboutir à des décisions judiciaires qui ne pourraient être exécutées qu'à l'extérieur de la province de Québec (ou du Canada);
- 9.11 Prescription : Toute action découlant du présent certificat peut être prescrite par trois (3) ans à compter de l'événement qui en est à l'origine, en vertu de l'article 2925 du Code Civil du Québec;
- 9.12 Transfert de couverture : En cas de décès ou de transfert du Client Sutton Secur entre l'Acheteur ou le Vendeur dans l'intérêt du présent Certificat, la couverture continue d'être effective au profit du liquidateur de la succession du client défunt de Sutton Secur;
- 9.13 Résiliation du contrat : Sutton Secur pourra à sa seule discrétion, annuler le présent contrat pour cause de fraude et/ou violation substantielle des termes et conditions du programme Sutton Secur, immédiatement et sans préavis;
- 9.14 Expiration du contrat : Si le contrat de courtage lié à la couverture d'une propriété expire, le Certificat ne sera alors plus valable. Cependant, si ledit contrat de courtage est réactivé, le certificat le sera également;
- 9.15 Pluralité de certificat Sutton Secur : Si les deux parties (acheteur et vendeur)

sont représentées par des courtiers de Sutton Secur Québec, un certificat individuel leur sera respectivement remis afin d'optimiser leur protection. De plus, les avocats respectifs de chaque partie seront choisis parmi des cabinets d'avocat différents afin d'assurer une représentation complète et objective;

- 9.16 Pluralité d'offres et de propriétés d'un acheteur : Lorsqu'un acheteur présente plusieurs offres concernant différentes propriétés, un certificat "variable" peut être délivré et attribué au nom de l'acheteur afin d'être valable pour tout problème jusqu'à ce que les conditions d'une offre soient remplies. Une fois ces conditions remplies, le certificat d'achat "variable" doit être enregistré sur SuttonSecur.com/register afin d'être lié à une propriété;
- 9.17 Tarif : Le tarif applicable à la couverture de 3000.00\$ varie entre 150\$ et 200\$ de l'heure selon l'expérience de l'avocat et le degré de complexité du litige;
- 9.18 Utilisation fragmentée : Le certificat est valable jusqu'à concurrence de 3000.00 \$ et n'est pas limitée à une seule demande d'assistance juridique;
- 9.19

10. CONTACT

Pour toute assistance ou pour ouvrir un dossier lors d'un Litige Concerné et selon les modalités prévues à la section 5 du présent contrat, appelez au **514.558.8774** ou écrivez à info@suttonsecur.com.

Le Client doit fournir, à l'appui de sa demande, tous les renseignements nécessaires et éléments de preuve et collaborer sans réserve avec Sutton Secur ou le cabinet d'Avocats désigné par Sutton Secur.

11. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent contrat entre en vigueur dès sa commande sur SuttonSecur.com/Certificat.