Sutton Secur

PAR SUTTON

UN GUIDE POUR ACHETEURS ET VENDEURS

RÉSIDENTIEL

CLAUSE DE NON-RESPONSABILITÉ

Toute information, tout contenu et matériel mis à disposition sur ce guide, sous quelque forme que ce soit, sont donnés uniquement à des fins d'information. Ils ne constituent aucunement des opinons, des conseils professionnels, juridiques ou comptables. Ils ne doivent, en aucun cas, être perçus comme étant un substitut aux conseils ou aux services d'un notaire ou d'un avocat. Vous ne devriez pas baser votre intention de prendre ou de ne pas prendre des mesures qui s'imposent ou non sur la base des informations, contenus ou matériels hébergés sur ce site. Ne négligez jamais un conseil juridique professionnel ou ne tardez pas à demander un avis juridique à cause de quelque chose que vous avez lu sur ce guide.

Contactez Sutton Secur pour obtenir des conseils adaptés à vos questions juridiques.

Sutton Secur

PAR SUTTON

TABLE DES MATIERES

Introduction au programme Sutton Secur **1**
Sutton Secur : comment ça fonctionne? **3**
Sutton Secur vs les produits d'assurance **4**
Sutton Secur : foire aux questions **5**
1) Qu'est-ce que Sutton Secur? **5**
2) Quels sont les avantages du certificat Sutton Secur? **5**
3) Quels aspects couvre un certificat Sutton Secur? **5**
4) Est-ce que la préparation et l'envoi d'une mise en demeure font partie des frais couverts? **6**
5) La couverture Sutton Secur peut-elle servir pour un dossier à la Cour des petites créances? **6**
6) Si la propriété est vendue avec des défauts connus, les problèmes liés à ces défauts sont-ils couverts par le certificat? **7**
7) Quels aspects ne sont pas couverts par le certificat Sutton Secur? **7**
8) Quelle est la durée de validité du programme Sutton Secur? **7**
9) Quelle est la différence entre Sutton Secur et les assurances des de titre résidentielle? **8**
10) Comment un avocat Sutton Secur peut-il m'aider en cas de problème juridique? **8**
11) Est-il possible de combiner Sutton Secur à un autre programme s'assurance immobilière? **8**
12) Comment fonctionne le certificat lorsque la propriété a été vendue sans garantie légale? **9**
13) Si le contrat de courtage expire, le certificat est-il toujours valide? **9**
14) Qui sont les avocats choisis pour s'occuper de ma demande d'assistance juridique? **9**
15) Comment puis-je être certain que l'avocat affecté à mon dossier travaillera en ayant à cœur mon intérêt et qu'il le fera en limitant le plus possible les coûts juridiques? **10**
16) Quel est le tarif applicable à l'utilisation de la couverture de 3 000 $? **10**
17) Qu'arrive-t-il une fois les 3 000 $ utilisés? **10**
18) Si j'utilise le certificat une fois pour une partie de la couverture et que j'ai besoin d'une aide juridique ultérieurement, ai-je accès au solde de la couverture? **11**
19) Le certificat peut-il être utilisé pour une action judiciaire à l'encontre du courtier? **11**
20) Comment puis-je me procurer un certificat? **11**
21) Quelle est la démarche à suivre pour soumettre une demande d'assistance? **11**
22) Qui sont les avocats choisis pour s'occuper de ma demande d'assistance juridique? **11**
23) L'ouverture d'un dossier auprès d'un avocat entraîne-t-elle des frais initiaux? **12**
24) Le titulaire du certificat doit-il résider dans la propriété pour bénéficier de la couverture. **12**
Précisions importantes sur le programme **13**

ACHETER ET VENDRE EN TOUTE SÉRÉNITÉ

GRÂCE AU PROGRAMME

Sutton Secur
PAR SUTTON

Programme de couverture de services juridiques novateur, Sutton Secur a été créé afin que vous achetiez ou vendiez une propriété plus sûrement et avec l'esprit plus tranquille.

Exclusif à Sutton Québec, le certificat Sutton Secur vous est offert gracieusement par votre courtier immobilier participant. Il couvre le paiement de frais juridiques jusqu'à concurrence de 3 000 $. Il est en vigueur dès son émission et vous protège avant, pendant et après la conclusion de la transaction. Qui plus est, il est valable à vie, que vous ayez acheté ou vendu une propriété (dans le cas d'un achat, le certificat reste valable tant que vous demeurez propriétaire de la résidence qui y est indiquée).

Si un problème ou un conflit survient relativement à la transaction, vous bénéficierez de l'aide juridique professionnelle d'un avocat en droit immobilier compétent afin de le résoudre de la manière la plus efficace et la plus économique possible.

Sutton Secur
PAR SUTTON

Certificat offert gracieusement par votre courtier immobilier participant

- Couverture de frais juridiques jusqu'à 3 000 $
- Bon pour l'acheteur ou le vendeur
- Protection offerte avant, pendant et après la transaction
- Premier contact dans les 24 h ouvrables
- Avocats compétents en droit immobilier
- Service rapide et courtois
- Valable à vie*

LA COUVERTURE DU PROGRAMME SUTTON SECUR

Que vous soyez acheteur ou vendeur, Sutton Secur vous protège de problèmes tels que:
• vices cachés (infestation, fondation fissurée, fuite du toit, problème de plomberie, moisissure, problème de chauffage ou de climatisation, problème électrique ou lié au câblage, suicide ou mort violente, activité criminelle ou en lien avec le crime organisé); litiges entre propriétaire et locataire;
• problèmes relatifs aux limites de la propriété ou à son accès;
• passation de titre en cas de refus;
• refus de la partie contractuelle;
• financement lié à la propriété;
• enjeux environnementaux;
• enjeux liés à la servitude;
• recours en garantie entre les parties;
• décès d'une partie contractuelle avant de passer titre.

CE QUI N'EST PAS COUVERT PAR SUTTON SECUR

Le certificat Sutton Secur couvre les aspects mentionnés ci-dessus pour les propriétés résidentielles. Quatre cas précis sont exclus du certificat Sutton Secur :
• les propriétés commerciales et industrielles;
• les immeubles de cinq unités ou plus (dans ce cas, chaque unité doit être couverte par son propre certificat);
• des défauts ou des vices connus par une partie;
• une action judiciaire contre un courtier Sutton ou contre un tiers sans lien de droit avec vous.

EN QUOI UN AVOCAT DE SUTTON SECUR PEUT-IL AIDER?

Grâce à Sutton Secur, vous pouvez vous attendre à un niveau optimal de service et de professionnalisme pour vous appuyer dans la résolution même des problèmes et des litiges immobiliers les plus complexes.
Dans le cas d'une réclamation, notre équipe d'avocats expérimentés en droit immobilier vous accompagnera, notamment :
• en analysant votre dossier et en élaborant une stratégie pour résoudre le problème rapidement;
• en vous assistant dans la préparation d'une mise en demeure ou d'une réponse à celle reçue;
• en vous préparant à négocier avec l'autre partie afin de régler le litige hors cour;
• en vous aidant à vous préparer à une audience à la Cour des petites créances, que ce soit à titre de défendeur ou de demandeur, si le montant ne dépasse pas le seuil des petites créances en vigueur (15 000 $, sujet à indexation annuelle);
• en vous aidant à obtenir compensation lorsque des rénovations ou des réparations sont exigées; tous les efforts seront déployés pour régler la question hors cour et, au besoin, l'avocat vous assistera dans la préparation des procédures.

COMMENT ÇA FONCTIONNE : SUTTON SECUR

Sutton Secur a été conçu afin de proposer une protection maximale, le plus simplement possible, afin que vous puissiez acheter ou vendre une propriété sachant que vos arrières sont couverts. Notre objectif est d'offrir une assistance juridique en temps opportun afin de résoudre les problèmes le plus tôt possible et le plus efficacement possible et d'éliminer toute incertitude pouvant naître de transactions immobilières résidentielles.

Afin d'en comprendre le fonctionnement, voici les sept étapes toutes simples qui composent ce programme:

ACCEPTATION DU CERTIFICAT

Votre courtier immobilier affilié à Sutton Québec vous offre un certificat Sutton Secur.

COURRIEL DE BIENVENUE

Vous recevez un courriel contenant tous les détails relatifs au programme, y compris le certificat officiel, une lettre de bienvenue, les modalités du programme, une foire aux questions ainsi que la marche à suivre si vous avez besoin d'assistance juridique.

DEMANDE D'ASSISTANCE

Si un problème survient, il vous suffit de remplir le formulaire de demande d'assistance en ligne sur SuttonSecur.com/Assistance

PREMIER CONTACT DANS LES 24 HEURES OUVRABLES

L'équipe vous contacte dans les 24 heures ouvrables, puis un avocat vous accompagne à chaque étape pour résoudre la situation le plus rapidement et efficacement possible, et de la manière la plus abordable possible.

VOUS N'AVEZ AUCUN FRAIS D'AVOCAT À PAYER

Aucuns frais d'avocat jusqu'à concurrence de 3 000 $. Les frais d'ouverture de dossier (150 $ + taxes) et les autres frais (sceaux de la cour, huissier) sont en sus.

EN QUÊTE D'UN RÈGLEMENT

Si vous avez besoin d'assistance juridique supplémentaire, l'avocat de Sutton Secur poursuivra ses travaux au tarif préalablement convenu jusqu'à ce que le problème soit résolu.

JUMELEZ-LE À D'AUTRES FORMES DE COUVERTURE

Votre transaction est-elle déjà couverte? Pas de problème! Sutton Secur peut être ajouté à une autre couverture immobilière ou à un autre programme d'assurance. Vous bénéficiez ainsi d'une protection supplémentaire et vous avez l'esprit tranquille.

SUTTON SECUR vs DES PRODUITS D'ASSURANCE

Sutton Secur se distingue sur le marché, car il s'agit d'un programme de couverture de frais juridiques novateurs qui offrent tranquillité d'esprit aux acheteurs comme aux vendeurs, que ce soit pendant la transaction ou une fois qu'elle a été conclue. Alors que le nombre de produits d'assurance de transactions
immobilières croît au Québec, voici les six principales raisons qui démarquent Sutton Secur des autres programmes offerts.

PROTECTION OFFERTE AVANT, PENDANT ET APRÈS LA TRANSACTION

Une fois activé, le certificat est valable pour les problèmes qui peuvent survenir avant, pendant ou après la conclusion de la transaction.

COUVERTURE IMMÉDIATE

Si vous avez besoin d'aide juridique, la couverture des frais afférents est immédiate. Inutile de soumettre une réclamation ou d'attendre l'approbation de l'assureur.

ACCÈS RAPIDE ET SANS TRACAS À UN AVOCAT

L'équipe Sutton Secur communique avec vous dans les 24 heures ouvrables suivant votre demande d'aide juridique, puis vous met en relation avec un avocat. Vous n'avez pas besoin de chercher un avocat ni de payer des frais de consultation.

AUCUNS FRAIS À DÉBOURSER POUR LES SERVICES JURIDIQUES

Grâce à une couverture jusqu'à concurrence de 3 000 $, vous n'avez pas d'honoraires à payer pour la mise en demeure, la négociation, les procédures ou la préparation à une audience aux petites créances (frais d'ouverture de 150 $ + taxes, de cour et d'huissier en sus).

AUCUNE RESTRICTION TRANSACTIONNELLE

La plupart des produits d'assurance destinés aux transactions immobilières excluent plusieurs types de propriétés ou de situations, notamment les ventes de succession, saisies immobilières, propriétés vendues sans garantie légale, immeubles de placement et locatifs. La couverture du programme Sutton Secur s'applique à toutes ces situations (voir les précisions en page 13).

COUVERTURE INDÉPENDANTE DU JUGEMENT DU TRIBUNAL

Certains produits d'assurance ne paieront les frais que si vous avez gain de cause. Avec Sutton Secur, vous avez accès à une assistance juridique immédiate sans devoir attendre le jugement du tribunal.

SUTTON SECUR : FOIRE AUX QUESTIONS

1. Qu'est-ce que Sutton Secur?

Sutton Secur est un programme juridique novateur de protection immobilière offert aux acheteurs et aux vendeurs. Vous pouvez vous en servir en cas de besoin juridique lié à l'achat ou à la vente d'une propriété. Un certificat Sutton Secur couvre les honoraires juridiques, et ce, jusqu'à concurrence de 3 000 $. Le certificat est valable à vie (ou, si vous êtes un acheteur, tant que vous êtes propriétaire du bien cité dans le certificat). Lorsqu'une demande d'assistance est présentée, un avocat est immédiatement affecté au dossier et une stratégie juridique est élaborée afin de résoudre la situation le plus rapidement possible et de la manière la plus économique possible.

2. Quels sont les avantages du certificat Sutton Secur?

Programme de couverture juridique novateur, le certificat Sutton Secur est unique sur le marché. Chaque certificat vous couvre jusqu'à 3 000 $ en frais juridiques en cas de litige lié à l'achat ou à la vente d'une propriété résidentielle. Vous bénéficiez alors du service rapide, compétent et courtois d'un avocat en droit immobilier qualifié qui peut vous aider à trouver une solution. En résumé, Sutton Secur vous offre:

- une protection jusqu'à concurrence de 3000 $ en frais juridiques;
- une protection avant, pendant et après la conclusion de la transaction;
- l'accès à un premier contact dans les 24 heures ouvrables suivant la soumission de votre demande d'aide juridique;
- l'aide d'avocats qualifiés en droit immobilier;
- une approche axée sur le client et la résolution de problèmes de façon efficace et abordable;
- un certificat valable à vie pour le vendeur et l'acheteur (ou tant et aussi longtemps qu'il est propriétaire de la résidence indiquée sur le certificat).

3. Quels aspects couvre un certificat Sutton Secur?

Grâce à Sutton Secur, les frais juridiques liés aux problèmes suivants sont couverts jusqu'à concurrence de 3 000 $ pour les propriétés résidentielles :

- des vices cachés (comme une infestation, une fondation fissurée, une fuite du toit, un problème de plomberie, de la moisissure, un problème de chauffage ou de climatisation, un problème électrique ou lié au câblage, une mort violente ou un

suicide survenus dans la résidence);
• un différend avec les voisins;
• des problèmes relatifs aux limites de la propriété ou à son accès;
• la passation de titre;
• un refus de la partie contractuelle;
• le financement lié à la propriété;
• des enjeux environnementaux;
• des enjeux liés à la servitude;
• recours en garantie entre les parties;
• le décès d'une partie contractuelle avant la passation.

4. Est-ce que la préparation et l'envoi d'une mise en demeure font partie des frais couverts jusqu'à concurrence de 3 000 $?

Oui! Une partie du montant peut servir à la préparation et à l'envoi d'une mise en demeure. Ainsi, votre client peut avoir l'esprit tranquille, car il n'y aura pas de frais à payer pour envoyer une lettre de mise en demeure ou répondre à une telle lettre.

5. La couverture Sutton Secur peut-elle servir pour un dossier à la Cour des petites créances?

Au Québec, la Cour des petites créances entend des cas dont la somme ne dépasse pas le seuil des petites créances en vigueur (15 000 $, sujet à indexation annuelle). Si vous souhaitez y présenter une réclamation liée à un bien immobilier couvert par Sutton Secur, un avocat pourra vous aider à vous préparer, à défaut de pouvoir vous y accompagner. Il fera en sorte d'optimiser vos chances d'obtenir un jugement favorable. En vertu de ce programme, un avocat peut :
• vous aider à comprendre vos droits en vertu de la loi;
• vous assister dans la préparation de votre demande de réclamation;
• vous assister dans la rédaction d'une demande pour engager une procédure;
• vous aider à organiser et préparer vos preuves en prévision de l'audience;
• rechercher la jurisprudence afin de vous aider à argumenter votre cas devant le juge;
• vous préparer afin que vous soyez à l'aise et persuasif lors de l'audience.
Veuillez prendre note que le certificat Sutton Secur couvre les frais juridiques liés à ces services. Vous devez débourser les frais supplémentaires, notamment ceux relatifs au sceau judiciaire et aux services d'un huissier.

6. Si la propriété est vendue avec des défauts connus, les problèmes liés à ces défauts sont-ils couvert par le certificat?

Non, le certificat ne couvre que des défauts inconnus ou non divulgués au moment de la transaction.

Si vous achetez une propriété, le certificat couvre les défauts ou les problèmes inconnus ou non divulgués au moment de l'achat.

Si vous vendez une propriété, le certificat couvre les défauts ou les problèmes dont vous ignoriez l'existence. En tant que vendeur, si vous omettez de divulguer certains défauts à l'acheteur tel que le requiert la loi, les problèmes auxquels vous pourriez faire face ne seront pas couverts par votre certificat.

7. Quels aspects ne sont pas couverts par le certificat Sutton Secur?

Le certificat Sutton Secur couvre les aspects repris dans la question 3 pour les propriétés résidentielles. Quatre éléments sont exclus du certificat Sutton Secur :

- les propriétés commerciales;
- les immeubles de cinq unités ou plus (dans ce cas, chaque unité doit être couverte par son propre certificat);
- des défauts ou des vices connus par une partie ou les deux parties dont l'existence n'a pas été révélée avant la transaction;
- une action judiciaire contre un courtier Sutton ou contre un tiers sans lien de droit avec vous.

8. Quelle est la durée de validité du programme Sutton Secur?

Un certificat Sutton Secur est valable à vie ou, dans le cas de l'acheteur, tant qu'il est propriétaire du bien couvert par le certificat.

Ainsi, durant la validité du certificat, votre client peut demander une aide juridique à Sutton Secur relativement à tout conflit ou problème lié à la propriété indiquée sur le certificat. Les frais juridiques afférents sont couverts jusqu'à concurrence de 3 000 $.
Veuillez noter que le certificat est lié à un client ou à des clients et à une propriété en particulier; il n'est pas transférable.

9. Quelle est la différence entre Sutton Secur et les assurances des de titre résidentielle?

L'assurance de titres résidentielle est une police d'assurance qui protège le propriétaire ou le prêteur, selon la police, des contestations au « titre », ou au droit de propriété.

Elle protège des pertes causées par des erreurs de titre, une fraude de titre, le levé ou des problèmes avec le titre qui empêchent le propriétaire de détenir la résidence librement et quitte de tous droits, comme le droit de passage, l'empiètement (sur des propriétés voisines), des privilèges non payés, etc.

Sutton Secur ne constitue pas une forme d'assurance et n'est pas limité aux problèmes liés au titre. Ce certificat couvre le paiement de frais d'aide juridique jusqu'à concurrence de 3 000 $ si les services d'un avocat sont requis pour gérer un différend portant sur une vaste gamme de problèmes potentiels, comme il l'est mentionné à la question 3.

10. Comment un avocat Sutton Secur peut-il m'aider en cas de problème juridique?

Une fois que la demande d'aide juridique est soumise par l'entremise du formulaire en ligne disponible sur SuttonSecur.com/Assistance, un rendez-vous est organisé entre vous et un avocat Sutton Secur. Durant cet entretien, l'avocat recueille les détails de la situation et ébauche un plan d'action afin de résoudre le problème.
En fonction du problème ou du différend à régler, l'avocat Sutton Secur vous conseillera et vous accompagnera :

- dans la préparation d'une mise en demeure ou d'une réponse à celle reçue;
- dans la négociation, afin de résoudre rapidement le problème;
- dans la préparation d'une audience à la Cour des petites créances, si le montant ne dépasse pas le seuil en vigueur;
- pour obtenir compensation lorsque des réparations sont nécessaires; au besoin, l'avocat vous assistera dans la préparation des procédures (voir « Résultat non garanti », page 13).

11. Est-il possible de combiner Sutton Secur à un autre programme d'assurance immobilière?

Oui. Il est possible d'utiliser Sutton Secur conjointement avec d'autres programmes d'assurance immobilière.

Si vous êtes couvert par un autre programme, vous pouvez utiliser le certificat Sutton Secur d'abord pour couvrir les frais juridiques jusqu'à concurrence de 3 000 $. Si des services juridiques supplémentaires sont nécessaires au-delà du montant couvert par le certificat, votre avocat Sutton Secur continuera à travailler avec vous. Vous pouvez ensuite soumettre une réclamation auprès de votre assureur pour obtenir le remboursement de ces frais.

12. Comment fonctionne le certificat lorsque la propriété a été vendue sans garantie légale?

Lorsqu'une propriété est vendue sans garantie légale, qu'il s'agisse d'une vente de succession, d'une saisie ou simplement transfert d'une propriété entre deux parties, un certificat peut tout de même être délivré.

Si la propriété est vendue sans garantie légale et que le vendeur n'a pas révélé des vices ou des défauts dont il avait connaissance, l'acheteur a tout de même droit à un recours juridique. Le certificat Sutton Secur serait alors valable (voir « Ventes sans garantie légale », page 13) pour vous protéger dans le cadre d'une action en justice.

De plus, le certificat couvre les litiges, les conflits, les questions contractuelles et environnementales, les différends liés à la servitude, entre autres enjeux.

13. Si le contrat de courtage expire, le certificat est-il toujours valide?

Votre certificat Sutton Secur est valable pour la durée du contrat avec votre courtier Sutton Québec jusqu'à la conclusion de la transaction et après celle-ci afin de vous protéger en cas de problème lié à la propriété vendue ou achetée.

Si votre contrat de courtage expire avant la conclusion de la transaction,votre courtier Sutton Québec devra renouveler le certificat.

14. Qui sont les avocats choisis pour s'occuper de ma demande d'assistance juridique?

Sutton Secur dispose d'un réseau d'avocats en immobilier expérimentés, engagés à offrir un service, un professionnalisme et une transparence de qualité supérieure. Chaque avocat se conforme aux protocoles précis et aux modalités de Sutton Secur, ce qui assure une approche axée sur le client en ce qui a trait à la résolution de problème et un niveau exceptionnel de satisfaction de la clientèle.

Lorsqu'une demande d'assistance est soumise, les avocats acceptent d'offrir leurs services d'accompagnement jusqu'à concurrence de 3 000 $, sans frais pour le détenteur du certificat, afin de résoudre le problème de la manière la plus efficace et la plus économique possible. Si l'intervention juridique exige des services dont les coûts excèdent 3 000 $, le détenteur du certificat et l'avocat conviennent de la façon de procéder et du budget nécessaire afin de régler la situation.

Tous les avocats du réseau Sutton Secur ont de l'expérience en droit immobilier du Québec et sont des membres en règle du Barreau du Québec.

15. Comment puis-je être certain que l'avocat affecté à mon dossier travaillera en ayant à cœur mon intérêt et qu'il le fera en limitant le plus possible les coûts juridiques?

Le programme Sutton Secur promet aux clients un soutien juridique rapide, clair et sans tracas afin de résoudre les litiges immobiliers qui peuvent survenir lors de la vente ou de l'achat d'une propriété. En tant que membres du réseau Sutton Secur, les avocats doivent se conformer aux modalités de service du programme en vertu desquelles ils conviennent de travailler dans votre intérêt fondamental et en faisant preuve d'une transparence complète afin de résoudre le différend de la manière la plus efficace et la plus rentable.

De plus, les avocats au Québec sont liés par le Code de déontologie des avocats qui leur indique de faire leur devoir moral et de servir au mieux les intérêts de leur client.

16. Quel est le tarif applicable à l'utilisation de la couverture de 3 000 $?

Le tarif des honoraires juridiques auquel s'applique la couverture est de 250 $ l'heure (taux préférentiel); une intervention directe autorisée est facturée 300 $ de l'heure.

17. Qu'arrive-t-il une fois les 3 000 $ utilisés?

Lorsque la valeur du certificat Sutton Secur est utilisée et qu'un soutien juridique est encore nécessaire, l'avocat informe le client qu'il poursuivra son travail au tarif préalablement déterminé.

Afin d'éviter toute surprise, et avant d'entamer tout travail facturable sur le dossier, il est nécessaire de signer un mandat qui autorise l'avocat à poursuivre les travaux juridiques convenus et qui précise que vous acceptez les modalités et les tarifs définis.

18. Si j'utilise le certificat une fois pour une partie de la couverture et que j'ai besoin d'une aide juridique ultérieurement, ai-je accès au solde de la couverture?

Oui. Un certificat Sutton Secur est valable jusqu'à concurrence de 3 000 $ et n'est pas limité à une seule demande d'assistance juridique. Si vous demandez de l'aide qui ne coûte que 500 $, vous pourrez utiliser les 2 500 $ de couverture restants ultérieurement, tant que le certificat est valable (voir « Utilisation par étapes », page 13).

19. Le certificat peut-il être utilisé pour une action judiciaire à l'encontre du courtier?

Non. Si vous vous retrouvez en conflit avec votre courtier Sutton, vous pouvez vous tourner vers l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ) ou le Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec (FARCIQ).

20. Comment puis-je me procurer un certificat?

Sutton Secur est un programme facultatif. Chaque courtier Sutton Québec choisit librement de l'offrir ou non à ses clients, et aucune couverture n'existe sans un certificat Sutton Secur émis au nom du client pour la propriété visée. Si votre courtier participe, il pourra vous donner les détails concernant le programme et vous délivrer un certificat pour l'achat ou la vente d'une propriété.

21. Quelle est la démarche à suivre pour soumettre une demande d'assistance?

En cas de litige, vous devez simplement remplir notre formulaire de demande d'assistance en ligne: SuttonSecur.com/Assistance.

Un membre du personnel du programme Sutton Secur vous contactera dans les 24 heures ouvrables afin de préciser avec vous les détails de l'enjeu et pour planifier une rencontre avec un avocat. Votre avocat élaborera ensuite un plan d'action afin de résoudre le problème.

22. Qui sont les avocats choisis pour s'occuper de ma demande d'assistance juridique?

Sutton Secur dispose d'un réseau d'avocats en immobilier expérimentés, engagés à offrir un service, un professionnalisme et une transparence de qualité supérieure. Chaque avocat se

conforme aux protocoles précis et aux modalités de Sutton Secur, ce qui assure une approche axée sur le client en ce qui a trait à la résolution de problème et un niveau exceptionnel de satisfaction de la clientèle.

Lorsqu'une demande d'assistance est soumise, les avocats acceptent d'offrir leurs services d'accompagnement jusqu'à concurrence de 3 000 $, sans frais pour le détenteur du certificat, afin de résoudre le problème de la manière la plus efficace et la plus économique possible. Si l'intervention juridique exige des services dont les coûts excèdent 3 000 $, le détenteur du certificat et l'avocat conviennent de la façon de procéder et du budget nécessaire afin de régler la situation.

Tous les avocats du réseau Sutton Secur ont de l'expérience en droit immobilier du Québec et sont des membres en règle du Barreau du Québec.

23. L'ouverture d'un dossier auprès d'un avocat entraîne-t-elle des frais initiaux ?

OUI. Des frais d'ouverture de dossier de 150 $ plus taxes sont exigibles par le cabinet juridique à qui le dossier est confié. Ils s'ajoutent à la couverture et n'en réduisent pas le montant. Ils sont remboursés si aucun dossier n'est ouvert (voir page 13).

24. Le titulaire du certificat doit-il résider dans la propriété pour bénéficier de la couverture.

NON, le bénéficiaire du certificat n'a pas besoin de vivre ou d'exploiter son entreprise dans la propriété couverte. Un investisseur, qu'il soit local ou international, peut également bénéficier de la couverture offerte par le certificat Sutton Secur.

Vous avez des questions? Contactez-nous!

info@suttonsecur.com • 438-922-2750

Précisions importantes sur le programme

Nature de l'assistance : Le programme Sutton Secur est un programme d'assistance juridique. L'avocat affecté conseille, oriente et assiste le détenteur du certificat à chaque étape : analyse du dossier, qualification du problème, stratégie, assistance dans la préparation des dénonciations, des correspondances et, le cas échéant, des procédures. Sauf mandat de représentation distinct convenu par écrit avec l'avocat, les communications demeurent directes entre le détenteur du certificat et son interlocuteur, qu'il s'agisse d'un avocat, d'une partie adverse ou de tout autre intervenant.

Ouverture de dossier : Lors de toute demande d'assistance juridique, des frais d'ouverture de dossier de 150 $ plus taxes sont exigibles par le cabinet juridique à qui le dossier est confié. Ces frais couvrent l'ouverture administrative du dossier, la vérification des conflits d'intérêts, la revue préliminaire des documents transmis ainsi que les déboursés de base (impression, envois). Ils s'ajoutent à la couverture prévue au certificat et n'en réduisent pas le montant.

Remboursement : Si, à la suite d'une demande d'assistance dûment soumise, aucun dossier n'est ouvert, notamment parce qu'aucun avocat n'a été affecté ou qu'aucun travail n'a été entrepris, les frais d'ouverture sont remboursés intégralement sur demande. Dès lors qu'un dossier est ouvert et que du travail est engagé (revue documentaire, consultation, analyse juridique), les frais d'ouverture demeurent acquis, y compris lorsque le détenteur du certificat cesse de collaborer ou abandonne sa démarche.

Utilisation par étapes : La couverture de 3 000 $ est utilisée par étapes successives : (i) consultation initiale, revue documentaire et dénonciation; (ii) mise en demeure, réponse et négociation; (iii) préparation d'une demande en justice, incluant l'accompagnement aux petites créances; (iv) assistance en cours d'instance. Le passage d'une étape à l'autre est confirmé avec vous, avec l'état du solde de votre couverture.

Documents à joindre à votre demande : l'acte de vente, les déclarations du vendeur, la promesse d'achat et ses annexes, le rapport d'inspection préachat, les rapports d'experts, les échanges entre les parties et toute mise en demeure reçue.

Ventes sans garantie légale : Une propriété achetée ou vendue sans garantie légale, aux risques et périls de l'acheteur, demeure admissible au certificat. Le rôle de l'avocat consiste alors notamment à évaluer si les conditions d'un recours (tel un dol) sont réunies. Ce fardeau de preuve est plus exigeant, et l'analyse peut mener à la conclusion qu'aucun recours viable n'existe.

Chaîne contractuelle : L'assistance couvre les démarches à l'encontre du cocontractant direct du détenteur du certificat ou, lorsque la loi le permet, l'exercice des garanties qui lui ont été valablement cédées. Les recours visant des tiers sans lien de droit avec le détenteur ne sont pas couverts.

Résultat non garanti : La couverture garantit l'accès à une analyse juridique professionnelle; elle ne garantit ni l'existence d'un recours viable ni un résultat favorable. L'avis rendu peut être défavorable, et un avis prudent fait partie intégrante du service : il évite au détenteur d'engager des frais importants dans un recours voué à l'échec.

Collaboration : si vous ne donnez pas suite aux demandes de l'avocat ou de Sutton Secur pendant soixante (60) jours, le dossier peut être fermé après préavis écrit, sans remboursement des frais d'ouverture si du travail a été accompli; il peut être réactivé pendant la validité du certificat.

LA COUVERTURE SUTTON SECUR VOUS PROTÈGE DANS LE CAS D'UN CONFLIT OU D'UN LITIGE LIÉ À L'ACHAT OU À LA VENTE D'UNE PROPRIÉTÉ

Certificat gracieusement offert par votre courtier Sutton Québec participant

3 000$ en frais juridiques

Protection avant, pendant et après la transaction

Avocats qualifiés en droit immobilier

Accès direct à un avocat et assistance rapide

Une approche axée sur le client et la résolution de problèmes de façon efficace et abordable

Valable à vie*

*Certificat valable à vie pour le vendeur et l'acheteur (ou tant et aussi longtemps qu'il demeure propriétaire de la propriété couverte par le certificat)

Sutton Secur
PAR SUTTON