

VENTES SANS GARANTIE LÉGALE : Portrait d'un phénomène en évolution

Une progression spectaculaire : une vente de maison sur deux touchée

- Les données Centris montrent qu'entre 2011 et 2026, la proportion de transactions d'unifamiliales conclues sans garantie légale de qualité est passée de 14 % à 50 % au Québec.
- Cette tendance s'est fortement accrue durant la pandémie à travers le Québec, avec les conditions de marché très favorables aux vendeurs.
- Autrefois associée principalement à des situations particulières, comme les successions ou les reprises de finance, l'exclusion de la garantie légale s'applique aujourd'hui à un éventail beaucoup plus large de propriétés.

De fortes disparités régionales

- La proportion de ventes de maisons unifamiliales réalisées sans garantie légale varie fortement d'une région à l'autre au Québec.
- Les régions situées dans les grands centres urbains comme Montréal, Québec et Gatineau affichent des proportions plus faibles de ventes sans garantie légale.

Des pistes d'explication

1. Des vendeurs plus âgés en quête de tranquillité

Le recours à l'exclusion de la garantie légale est plus fréquent chez les vendeurs âgés, notamment pour réduire le risque de recours après la vente. Or, selon l'Institut de la statistique du Québec, les régions rurales présentent une population généralement plus vieillissante.

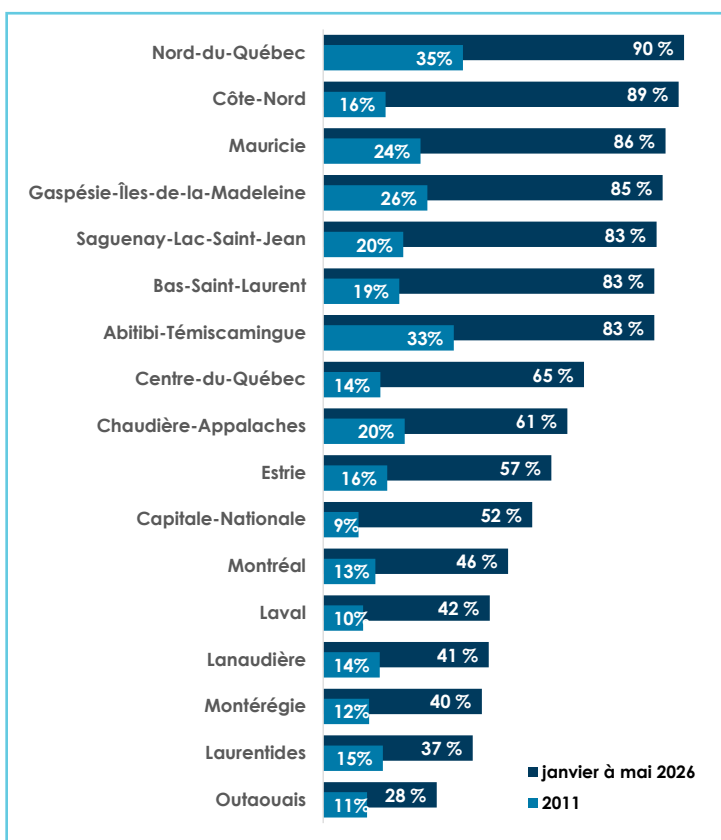
2. Un parc immobilier plus vieux

L'âge d'une propriété augmente aussi la probabilité que la garantie légale soit exclue. Les propriétés plus anciennes présentent davantage de risques de défaillances et nécessitent plus souvent des travaux de mise aux normes. Selon les données Centris, l'âge moyen des maisons vendues est plus élevé dans les régions plus éloignées des grands centres urbains.

3. La rupture progressive de la chaîne de garantie

Les propriétés plus vieilles, ayant généralement fait l'objet de plusieurs transactions, sont aussi plus susceptibles d'avoir déjà connu une rupture de la garantie. Cette pratique crée un effet d'entraînement : lorsqu'une propriété est vendue sans garantie légale, les nouveaux propriétaires sont enclins à maintenir cette exclusion lors d'une revente ultérieure afin de limiter leur propre exposition aux risques.

Proportion des ventes d'unifamiliales sans garantie légale



Source : APCIQ par le système Centris

Proportion des ventes sans garantie légale par région, municipalité et caractéristiques à fort pouvoir explicatif

Région administrative	Municipalité régionale de comté	% ventes sans garantie légale	Âge moyen des maisons vendues	Population 65 ans ou plus
Côte-Nord	Manicouagan	99 %	54	26 %
Bas-Saint-Laurent	La Matapédia	98 %	55	31 %
Chaudière-Appalaches	Les Appalaches	94 %	58	32 %
Bas-Saint-Laurent	La Mitis	93 %	65	29 %
Mauricie	Maskinongé	93 %	55	29 %
Bas-Saint-Laurent	Kamouraska	92 %	61	32 %
Mauricie	La Tuque	92 %	51	25 %
Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine	Bonaventure	91 %	55	32 %
Nord-du-Québec	Jamésie	90 %	53	20 %
Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine	Le Rocher-Percé	90 %	63	35 %
Mauricie	Shawinigan	90 %	58	32 %
Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine	La Haute-Gaspésie	89 %	50	35 %
Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine	La Côte-de-Gaspé	89 %	52	30 %
Abitibi-Témiscamingue	Rouyn-Noranda	89 %	53	21 %
Estrie	Les Sources	88 %	52	32 %
Bas-Saint-Laurent	Rimouski-Neigette	88 %	50	27 %
Mauricie	Mékinac	87 %	42	37 %
Saguenay-Lac-Saint-Jean	Lac-Saint-Jean-Est	87 %	45	27 %
Abitibi-Témiscamingue	Témiscamingue	87 %	54	27 %
Centre-du-Québec	Nicolet-Yamaska	86 %	49	27 %
Saguenay-Lac-Saint-Jean	Le Fjord-du-Saguenay	85 %	41	23 %
Chaudière-Appalaches	Les Etchemins	85 %	73	30 %
Abitibi-Témiscamingue	Abitibi	85 %	44	23 %
Mauricie	Les Chénoux	85 %	63	25 %
Saguenay-Lac-Saint-Jean	Saguenay	84 %	50	27 %
Bas-Saint-Laurent	Témiscouata	81 %	58	33 %
Bas-Saint-Laurent	La Matanie	81 %	55	33 %
Montérégie	Acton	81 %	57	25 %
Chaudière-Appalaches	Montmagny	81 %	58	31 %
Abitibi-Témiscamingue	Abitibi-Ouest	81 %	55	27 %
Côte-Nord	Sept-Rivières	81 %	51	21 %
Mauricie	Trois-Rivières	81 %	45	27 %
Chaudière-Appalaches	L'Islet	80 %	61	33 %
Saguenay-Lac-Saint-Jean	Le Domaine-du-Roy	79 %	47	29 %
Estrie	Le Haut-Saint-François	78 %	53	24 %
Abitibi-Témiscamingue	La Vallée-de-l'Or	76 %	45	22 %
Estrie	Le Granit	76 %	49	31 %
Centre-du-Québec	Bécancour	74 %	38	26 %
Laurentides	Antoine-Labelle	74 %	45	34 %
Capitale-Nationale	Charlevoix-Est	74 %	60	34 %
Outaouais	Pontiac	73 %	50	29 %
Chaudière-Appalaches	Beauce-Centre	72 %	62	24 %
Centre-du-Québec	L'Érable	72 %	51	25 %
Estrie	Coaticook	72 %	47	24 %
Montérégie	Pierre-De Saurel	72 %	50	30 %
Saguenay-Lac-Saint-Jean	Maria-Chapdelaine	68 %	50	30 %
Centre-du-Québec	Arthabaska	67 %	43	27 %

Source : APCIQ par le système Centris et Institut de la statistique du Québec (ISQ)

Proportion des ventes sans garantie légale par région, municipalité et caractéristiques à fort pouvoir explicatif

Région administrative	Municipalité régionale de comté	% ventes sans garantie légale	Âge moyen des maisons vendues	Population 65 ans ou plus
Estrie	Le Val-Saint-François	63 %	51	23 %
Estrie	Sherbrooke	62 %	39	22 %
Chaudière-Appalaches	Beauce-Sartigan	61 %	46	24 %
Montérégie	Les Maskoutains	60 %	47	23 %
Chaudière-Appalaches	Bellechasse	60 %	63	24 %
Capitale-Nationale	Portneuf	59 %	45	25 %
Laurentides	Argenteuil	59 %	40	27 %
Centre-du-Québec	Drummond	57 %	36	23 %
Lanaudière	Matawinie	56 %	37	30 %
Montérégie	Le Haut-Saint-Laurent	55 %	41	24 %
Bas-Saint-Laurent	Rivière-du-Loup	55 %	57	28 %
Capitale-Nationale	Québec	54 %	45	23 %
Capitale-Nationale	Charlevoix	54 %	40	33 %
Estrie	La Haute-Yamaska	54 %	38	26 %
Lanaudière	D'Autray	53 %	41	24 %
Outaouais	La Vallée-de-la-Gatineau	51 %	49	30 %
Chaudière-Appalaches	Lotbinière	50 %	46	21 %
Estrie	Memphrémagog	50 %	38	32 %
Chaudière-Appalaches	Lévis	49 %	44	23 %
Outaouais	Papineau	49 %	46	30 %
Montérégie	Beauharnois-Salaberry	49 %	44	24 %
Lanaudière	Montcalm	48 %	37	17 %
Lanaudière	Joliette	48 %	38	28 %
Laurentides	Les Laurentides	46 %	35	31 %
Montréal	Montréal	46 %	63	17 %
Chaudière-Appalaches	La Nouvelle-Beauce	45 %	42	20 %
Capitale-Nationale	La Côte-de-Beaupré	45 %	39	23 %
Laurentides	Les Pays-d'en-Haut	44 %	36	33 %
Montérégie	Rouville	43 %	45	21 %
Montérégie	Longueuil	42 %	50	21 %
Laval	Laval	42 %	47	20 %
Montérégie	Les Jardins-de-Napierville	41 %	35	19 %
Montérégie	Le Haut-Richelieu	41 %	41	23 %
Estrie	Brome-Missisquoi	37 %	38	28 %
Montérégie	Vaudreuil-Soulanges	33 %	36	19 %
Laurentides	Deux-Montagnes	33 %	43	20 %
Lanaudière	L'Assomption	32 %	44	21 %
Laurentides	La Rivière-du-Nord	31 %	32	21 %
Capitale-Nationale	La Jacques-Cartier	31 %	26	13 %
Montérégie	La Vallée-du-Richelieu	30 %	40	20 %
Montérégie	Roussillon	29 %	40	18 %
Lanaudière	Les Moulins	29 %	36	18 %
Laurentides	Thérèse-De Blainville	28 %	39	20 %
Montérégie	Marguerite-D'Youville	26 %	34	19 %
Outaouais	Gatineau	23 %	41	18 %
Outaouais	Les Collines-de-l'Outaouais	22 %	30	17 %
Laurentides	Mirabel	21 %	29	15 %

Source : APCIQ par le système Centris et Institut de la statistique du Québec (ISQ)