

ENRICO

MARTIN

**FOCUS JURISPRUDENTIEL SUR LE SECTEUR
RÉSIDENTIEL ET L'EFFET SUR LES PRATIQUES
PROFESSIONNELLES**

INTRODUCTION



Introduction

OBLIGATIONS :

- Transparence
- Vérification d'identité
- Loyauté
- Disponibilité
- Compétence
- Vérification
- Information
- Conseil

Introduction

Courtier normalement prudent et diligent placé dans les mêmes circonstances.

Courtier conscient de ses obligations et agissant avec prudence et diligence pour les respecter.

Référence : [article 264829 sur synbad.com](https://www.synbad.com/fr/actualites/264829) : *Ligne directrice – Vérification, information et conseil*

OBLIGATION DE VÉRIFICATION

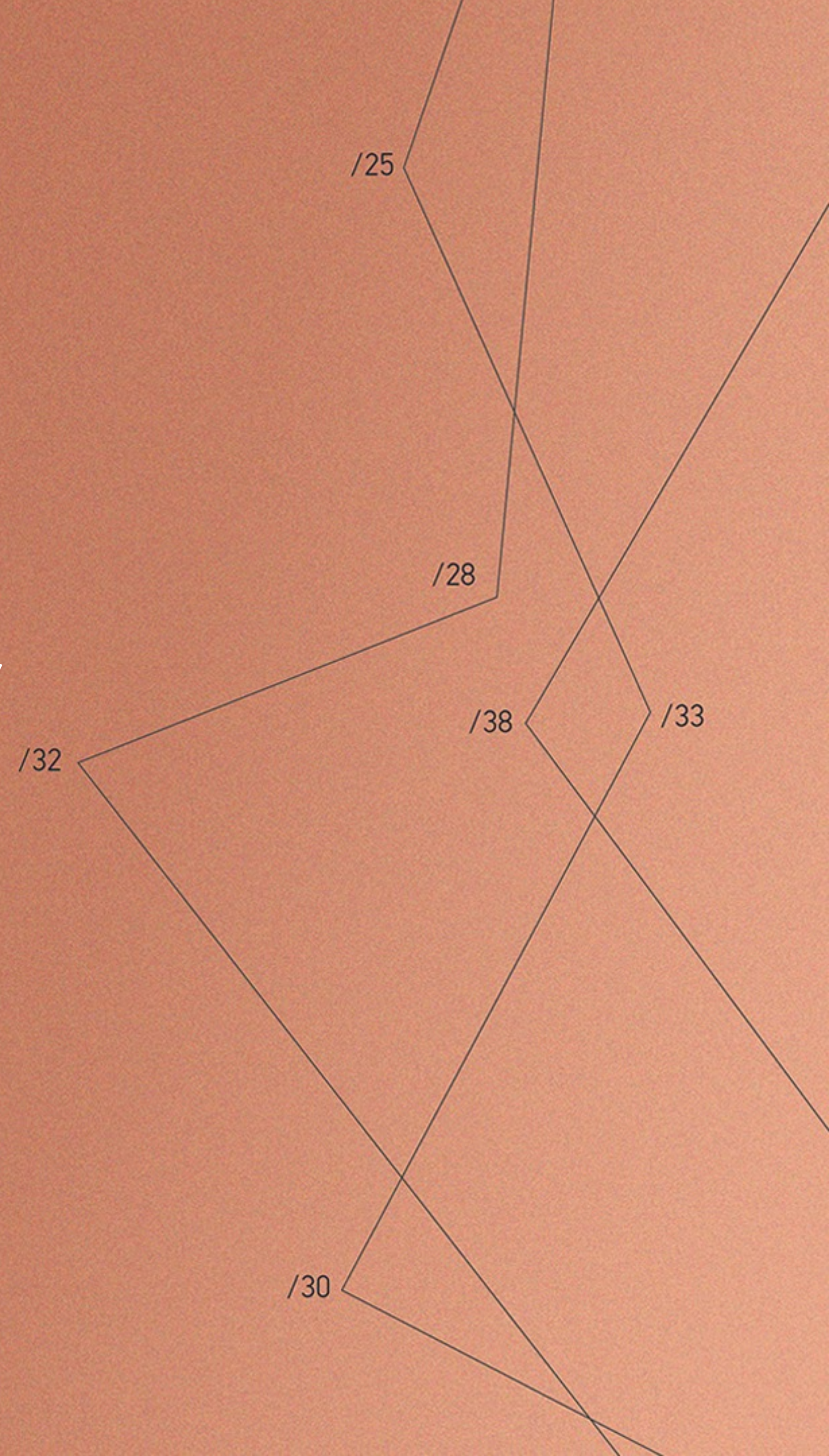




La vérification : une obligation aux multiples facettes

- Objectivité
- Ensemble de l'information pertinente
- Usages et règles de l'art
- Exactitude
- Source fiable
- Conservation

**[...] TOUJOURS VÉRIFIER
TOUT RENSEIGNEMENT
QU'IL PRÉSENTE AU PUBLIC
ET D'ÊTRE EN MESURE D'EN
DÉMONTRER LA VÉRACITÉ.**



**[...] CETTE OBLIGATION DE
VÉRIFICATION DE
L'EXACTITUDE DOIT ÊTRE
PROACTIVE ET POSITIVE [...] ³²
AFIN DE BIEN CONNAÎTRE ET
DE DÉNONCER LE CONTEXTE
DE L'IMMEUBLE MIS EN
VENTE.**

Castiglia c. Duault, 2020 CanLII 36583 (comité de discipline)

/25

/28

/38

/33

/30

***L'UNE DES PLUS IMPORTANTES
OBLIGATIONS [...] EST DE
VÉRIFIER, CONFORMÉMENT
AUX USAGES ET AUX RÈGLES DE
L'ART [...]***

/32

/25

/28

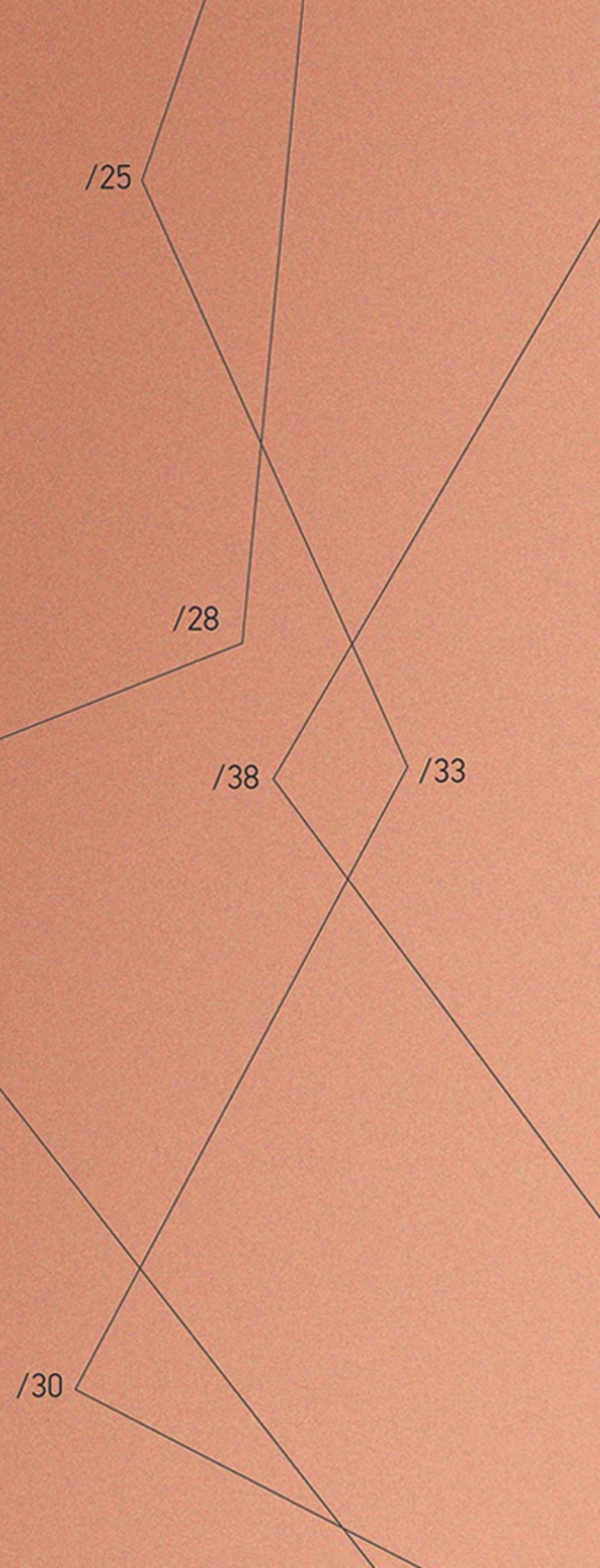
/38

/33

/30

***ILS DOIVENT D'AILLEURS
TOUJOURS ÊTRE EN MESURE DE
DÉMONTRER L'EXACTITUDE DE
CES RENSEIGNEMENTS.***

Hon. Michel A. Pinsonneault
(Funaro c. Sciarra, 2005 CanLII 43553)



A silhouette of a person standing on a train platform, holding a suitcase. The person is positioned on the left side of the frame, looking towards the right. The background is a warm, orange glow, likely from the train's lights. The overall scene is dark, with the person and suitcase being the primary focus.

La vérification...

AUPRÈS DE SOURCES FIABLES

Jalbert c. Fournier, 2014 QCCQ 6319

FAITS

- Fiche descriptive : « Aucun voisin à l'arrière »
- Avisent qu'ils recherchent l'intimité
- Demandent si boisé sera exploité
- Courtier : « Non, milieu humide »
- Boisé finalement exploité
- Poursuite contre vendeurs, courtier vendeurs et leur propre courtier

Jalbert c. Fournier, 2014 QCCQ 6319

JUGEMENT

- Service d'urbanisme
- Avait vérifié auprès d'une notaire
- Pas une source fiable
- Condamné au paiement de 5 000 \$

Côté c. Huot, 2021 QCCQ 3638

FAITS

- Vente d'un condominium
- Affiché : deux stationnements
- Réalité : un seul stationnement
- Acheteurs poursuivent le courtier vendeur et le notaire
- Entente hors cour avec les vendeurs

Côté c. Huot, 2021 QCCQ 3638

JUGEMENT

- Obligation de vérifier l'information
- Doit pouvoir démontrer l'exactitude
- Acheteurs induits en erreur
- Ne peut se limiter à ce que disent les vendeurs
- Condamnation : 8 400 \$



La vérification...

**C'EST PLUS QUE SIMPLEMENT
RÉCOLTER DE L'INFORMATION**

OACIQ c. Ladouceur (décision disciplinaire – 2018)

FAITS

- Achat d'un immeuble
- Acte de vente/travaux/remise en vente
- Acheteur potentiel soulève la culture de cannabis
- Diminution du prix de vente
- Recours devant les tribunaux/Plainte devant le comité de discipline

OACIQ c. Ladouceur (décision disciplinaire – 2018)

COMITÉ DE DISCIPLINE

- Témoignage de la vendeuse
 - Lors de l'achat, un voisin l'avise de la culture
 - Elle en fait part à la courtière
 - La courtière a démenti la culture
- Témoignage de la courtière
 - Nie s'être fait questionner sur la culture par la vendeuse
 - Dit avoir vérifié les fiches antérieures et enquêté sur les ouï-dire
 - Le tout sans succès

OACIQ c. Ladouceur (décision disciplinaire – 2018)

DÉCISION DU COMITÉ

- L'addenda d'une des fiches antérieures mentionne la culture de cannabis
- Manque de curiosité
- Obligation « positive »
- Suspension de permis : 30 jours

À NOTER

- Règlement hors cour



La vérification...

POUR BIEN INFORMER ET CONSEILLER

Poirier c. Royal LePage Limoges, 2013 QCCQ 15072

FAITS

- Acheteurs visitent avec la courtière
- Monsieur souffre de problèmes de santé
- Échantillon dans l'entretoit pour analyse
- Courtière indique qu'elle s'en occupera
- Inspecteur affirme que c'est de la cellulose
- Monsieur ne se sent pas bien; 2^e analyse
- Vermiculite

Poirier c. Royal LePage Limoges 2013 QCCQ 15072

JUGEMENT

- Preuve démontre trois couches d'isolation, dont vermiculite
- Analyse visuelle pas suffisante
- Responsabilité de la courtière
- Pas source fiable
- Courtière savait qu'il s'agissait d'un élément essentiel

OBLIGATION D'INFORMATION ET DE CONSEIL



A person in a dark coat and hat stands on a train platform at night, looking towards a train. The platform is illuminated by a long, bright light fixture, creating a strong contrast with the dark background. The train is partially visible in the background, and the overall scene is dimly lit, emphasizing the person and the light fixture.

L'obligation d'information et de conseil, une suite logique à la vérification

- Informer des résultats
- Conseiller sur les options disponibles
- Clients justifiés de se reposer sur vos connaissances et compétences
- Reconnaître vos limites
- Conserver une preuve
- Conservation



Informier et conseiller...

**DE MANIÈRE OBJECTIVE
ET SANS DISSIMULATION**

Gagnon c. Ouellette, 2014 QCCQ 45

FAITS

- DV : infiltration d'eau
- DV : Rien à D15
- Demande d'une nouvelle DV
- 2^e DV montre des divergences avec la 1^{re}
- Courtier acheteur adresse la situation
- Réponse courtier vendeur : 1^{re} DV remplie par nervosité. Un seul épisode d'infiltration
- Acheteurs découvrent des infiltrations plus importantes que dénoncées

Gagnon c. Ouellette, 2014 QCCQ 45

JUGEMENT

- Infiltrations toutes les années pendant les 6 premières années
- Aucune DV n'en faisait mention
- Vendeurs et leur courtière disent avoir avisé verbalement acheteurs et inspecteur
- Juge ne retient pas cette version
- Pourquoi ne pas l'avoir mis à la DV?
- Dissimulation d'information importante de nature à diminuer la valeur de l'immeuble

A silhouette of a person standing on a train platform, holding a suitcase. The person is positioned on the left side of the frame, looking towards the right. The background is a warm, orange glow, likely from the train's lights. The overall scene is dark, with the person and suitcase appearing as dark shapes against the bright light.

Informier et conseiller...

DES DEVOIRS QUI PERSISTENT DANS LE TEMPS

Mise en situation

- Mise en marché d'un condo
- Vérification des taxes scolaires et municipales ainsi que des frais de copropriété
- Information à la fiche descriptive
- Après plusieurs mois, nouveaux comptes de taxes et nouvelle contribution aux charges communes

Mise en situation

METTRE À JOUR LES INFORMATIONS

A silhouette of a person standing on a train platform, holding a suitcase. A bright, glowing light strip runs along the edge of the platform, creating a strong contrast against the dark background. The scene is set at night or in a dimly lit environment.

Informier et conseiller...

**SANS PRÉSUMER QUE L'INFORMATION
EST CONNUE DES PARTIES**

Bélanger c. Demers, 2016 QCCQ 14533

FAITS

- Vente d'un immeuble avec certaines inclusions
- Vendeuse désire ajouter : « peut être vendu entièrement meublée et décorée »
- Réception PA : « Comprend tous les meubles meublant et la décoration »
- Bibelots, cadeaux des enfants, toiles du défunt mari, souvenirs, etc.
- Entente impossible

Bélanger c. Demers, 2016 QCCQ 14533

JUGEMENT

- Courtière : remis la PA et croyait qu'avait été lue et comprise
- Pas eu de questions
- Manquement à son devoir pour avoir présumé la compréhension
- Condamnation à 46 500 \$

A silhouette of a person standing on a train platform, holding a suitcase. The person is positioned on the left side of the frame, looking towards the right. The background is a warm, orange glow, likely from the train's lights. The overall scene is dark, with the person and suitcase being the primary focus.

Informier et conseiller...

REQUIÈRENT DE BIEN CONNAÎTRE LE DOMAINE

9349-3534 QUÉBEC INC. c. Guillou, 2023 QCCQ 1254

FAITS

- Achat d'un duplex
- Objectif : reprise des deux logements
- Locataire avait consenti à quitter
- Locataire : plus de 70 ans/loue depuis plus 10 ans
- Après consultation, refuse de quitter
- Loyer 375 \$/mois en-dessous du marché

9349-3534 QUÉBEC INC. c. Guillou, 2023 QCCQ 1254

JUGEMENT

- Courtier doit connaître les règles
- Condamnation : 15 000 \$

Autres situations demandant des connaissances spécifiques

Immeubles taxables ou non

- Exonération = exception
- Doit être prévue à la Loi
- Attention aux terrains vacants
- Attention aux immeubles « sortant » de l'ordinaire
- Questionner/Vérifier/S'informer
- Recommander de consulter un expert

CONCLUSION



Récapitulatif

- Objectivité
- Ensemble des informations pertinentes
- Usages et règles de l'art
- Exactitude
- Sources fiables
- Conservation

Outils de prévention

- synbad.com
- Formations
- Guide de prévention
- Infolettre PRO@CTIF
- Etc.