

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

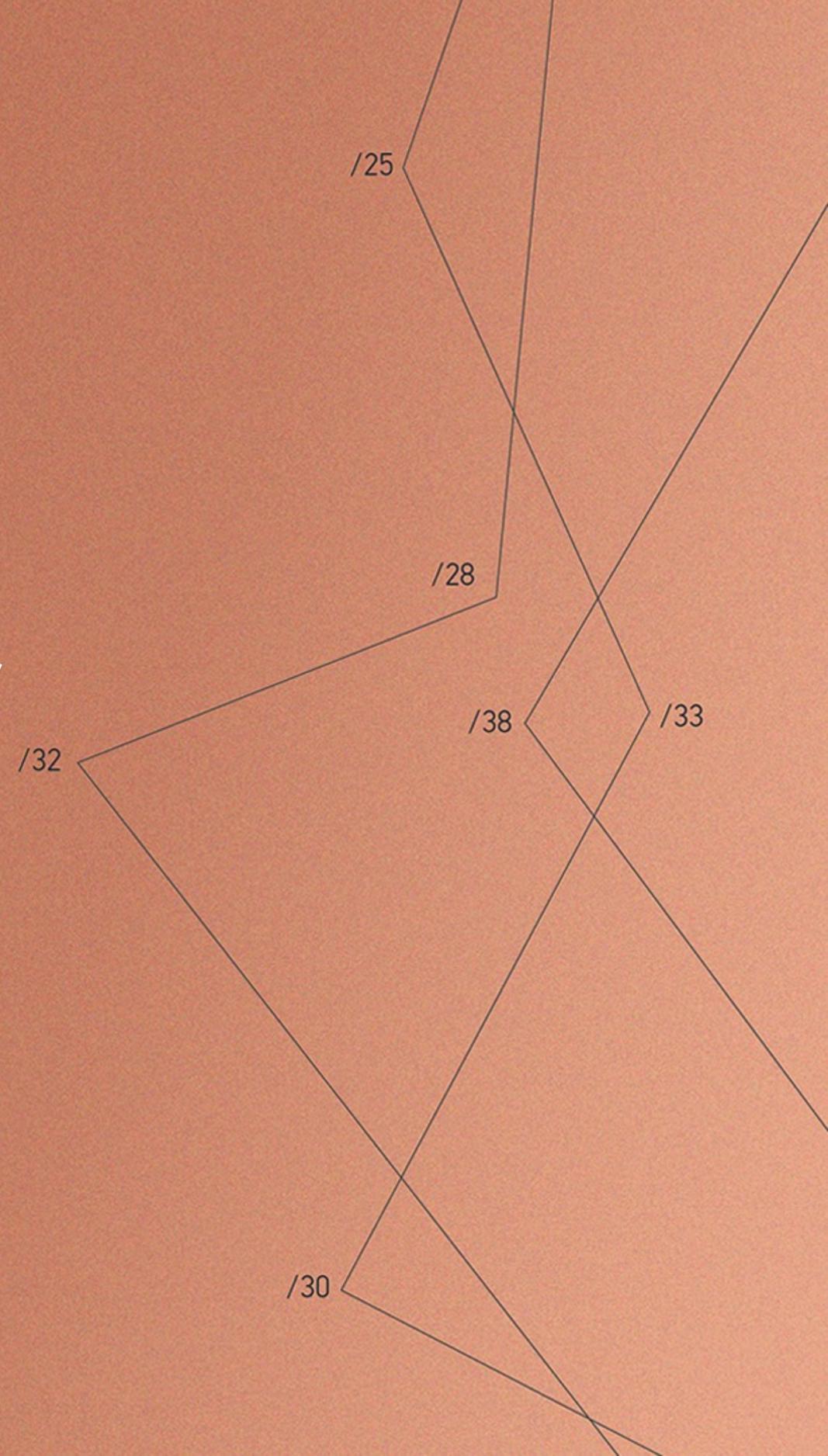




La vérification : une obligation aux multiples facettes

- 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

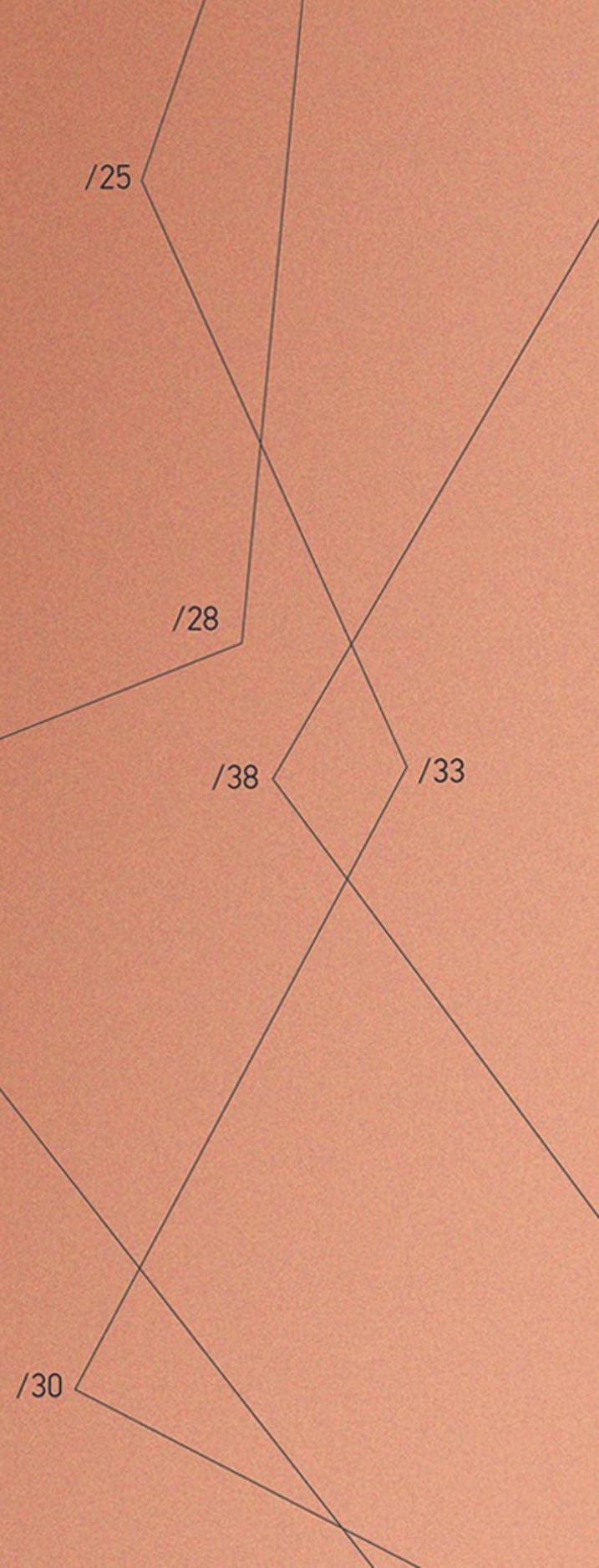
/38

/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)





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

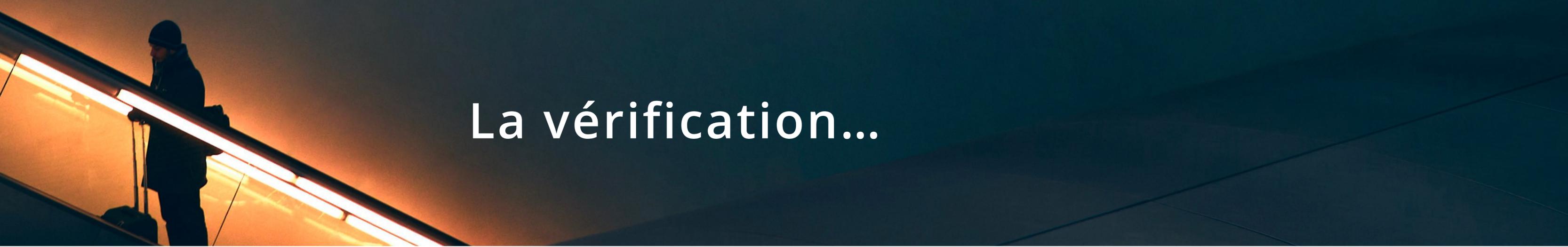
FAITS

- 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

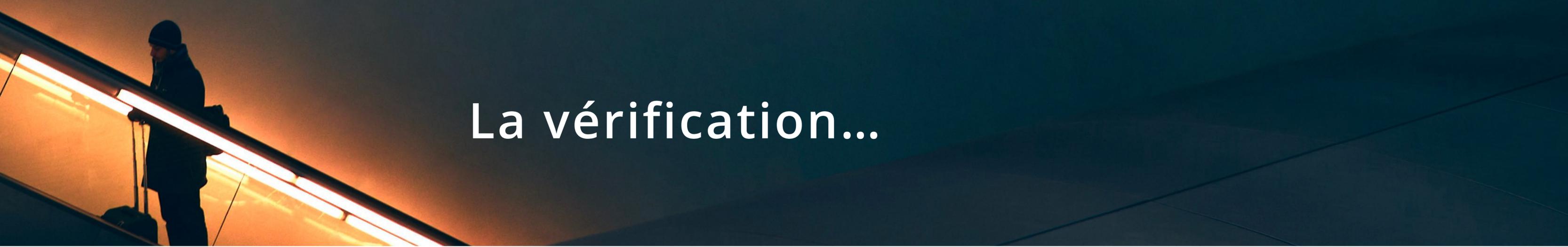
OACIQ c. Ladouceur (décision disciplinaire – 2018)

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





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



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



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 \$



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.