

CAROLINE

SIMARD

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

RÉCLAMATION D'UNE RÉTRIBUTION SANS CONTRAT DE COURTAGE

*Cas n° 1 : Organisme d'autoréglementation du courtage
immobilier du Québec c. Boire, 2021 CanLII 53049*



Selon vous, est-ce que l'obligation d'avoir un contrat de courtage écrit pour réclamer une rétribution est applicable aux transactions commerciales?

OUI NON ÇA DÉPEND

LA DÉCISION

- Depuis 2010, le contrat de courtage écrit est obligatoire peu importe le domaine.
- Ce principe protège les parties à une transaction et les titulaires de permis en cristallisant les obligations de chacun.
- Le courtier et son agence ont déposé un plaidoyer de culpabilité. Le comité de discipline a imposé une amende de 7 000 \$ au courtier et de 5 000 \$ à l'agence.

CLAUSE DE NON-RESPONSABILITÉ

Cas n° 2.1 : Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Immeubles Star/Star Realty (Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Park (Byung Sun Park)), 2018 CanLII 130815





Comité de discipline 1^{re} partie

Mise en situation

Un dirigeant d'agence remet à un acheteur potentiel une fiche descriptive d'un commerce dont il faisait la mise en vente. Cette fiche contenait une déclaration de non-responsabilité quant aux informations contenues.

- Suite à la suggestion de l'avocat de l'agence, la mention suivante apparaît sur la fiche descriptive du commerce en fin de texte :
« Les renseignements ci-dessus ont été donnés par le propriétaire vendeur. Ils sont au meilleur de notre connaissance. Cependant, nous ne pouvons assumer aucune responsabilité pour une erreur ou une omission. »

Selon vous, est-ce que cette clause de non-responsabilité est **conforme** aux obligations professionnelles des titulaires de permis?

OUI NON ÇA DÉPEND

« Le courtier **doit** vérifier les informations qu'il fournit au public selon les usages et règles de l'art et **doit toujours être en mesure de démontrer l'exactitude de ces renseignements.** »

Art. 5 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité (RCE).

- Le Comité a imposé une **amende** de 3 000 \$ reflétant ainsi « le haut niveau de gravité objectif de la **faute** commise et la pratique défailante et **malsaine** » du titulaire de permis.

GONFLEMENT DE PRIX

Cas n° 2.2 : Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Immeubles Star/Star Realty (Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Park (Byung Sun Park)), 2018 CanLII 130815





Comité de discipline 2^e partie

- Il était aussi reproché à l'intimé d'avoir indiqué à la promesse d'achat un prix qui ne **représentait pas** le prix réel de vente convenu.
- La compagnie Sobeys avait un **droit de préférence** lors de la vente du commerce, objet de la transaction. L'intimé et le vendeur le savaient. Pour s'assurer que la promesse de l'intimé ne soit pas égalée par Sobeys, les parties ont indiqué un **prix plus élevé**.

LA DÉCISION

- Un membre du public a donc été **floué** par ce prix **gonflé**.
- Coupable en vertu de l'article 69 du RCE : « Le courtier ou le dirigeant d'agence ne doit participer à aucun acte ou pratique, en matière immobilière, qui puisse être illégal ou qui puisse porter **préjudice** au **public** ou à la **profession**. »
- le Comité a imposé une **amende** de 3 000 \$ pour cette infraction.

CLAUSE CONCERNANT LA DATE DE CLÔTURE

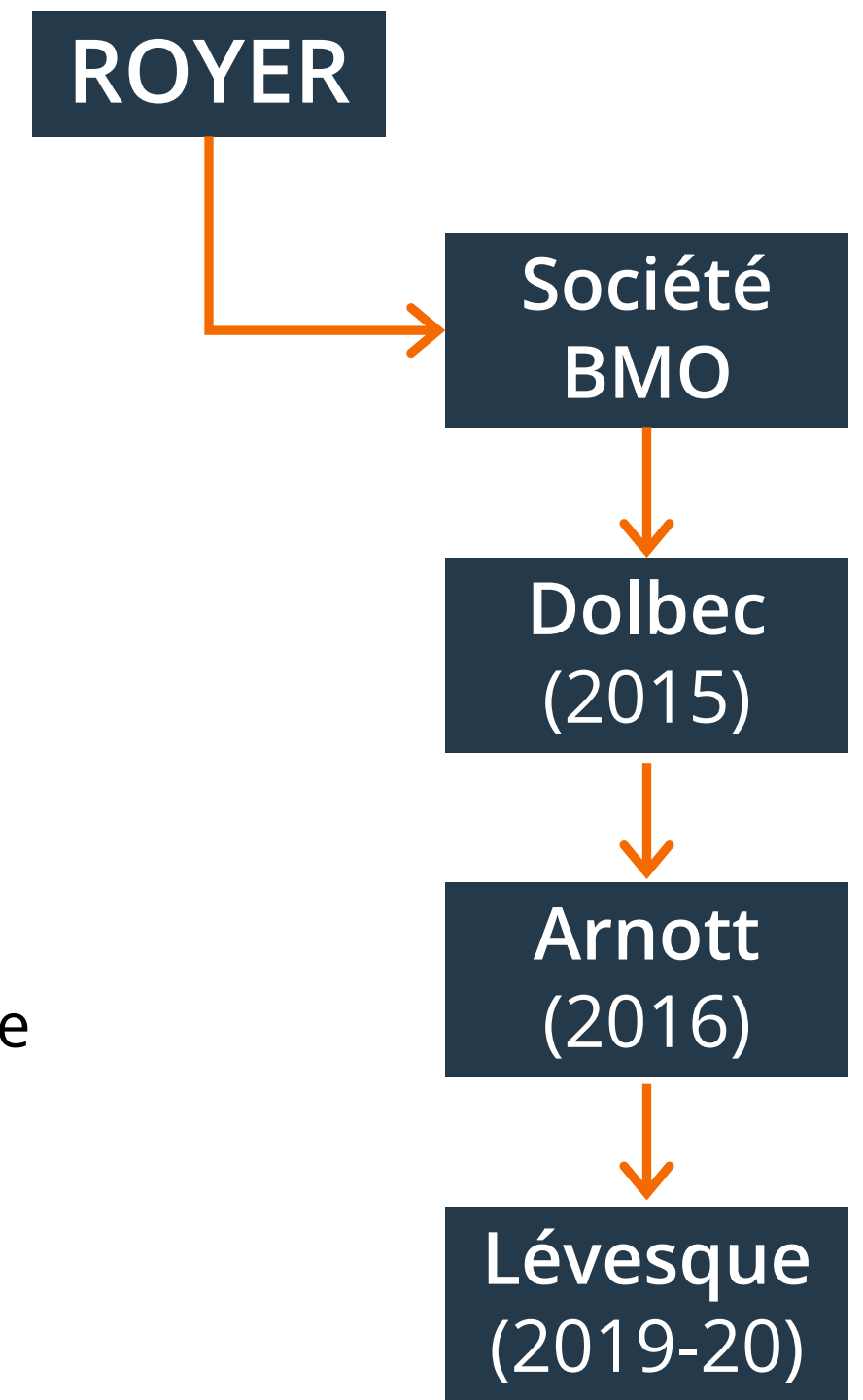
Cas n° 3 : Labrecque c. Arnott, 2022 QCCS 2497



Résumé des faits du dossier

Un terrain à vendre fait l'objet d'un litige successoral par les héritiers d'un ancien propriétaire qui revendiquent sa propriété en contestant la légalité de la vente antérieure faite par le fiduciaire de la succession.

- Malgré la précarité du titre de propriété, une **promesse d'achat** est acceptée le 1^{er} août 2020 et prévoit que les parties signeront l'acte de vente dans l'année qui suit :
 - « 11.1 Deed of Sale – The BUYER and the SELLER undertake to sign a deed of sale before At the buyers [sic] choice notary, on or **before August 04 2021**. The BUYER shall be the owner upon the signing of the deed of sale. [...]
 - 12.1.2 In reference to clause 11.1 of the present promise to purchase, the signature of the deed of sale **can be change** [sic] **any time**, (30) thirty days following the **settlement** of the litigation in course. »

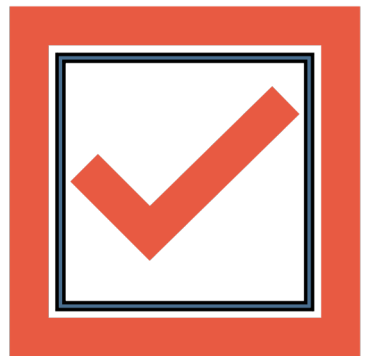


Selon vous, est-ce que la date de clôture à la promesse d'achat constituait un délai de rigueur rendant la promesse d'achat caduque?

OUI

NON

ÇA DÉPEND



- En principe, les délais ne sont pas de rigueur et doivent être analysés selon l'intention des parties et du contexte.
- S'assurer que la clause reflète bien la volonté des parties (art. 86 RCE) ou y apporter les modifications nécessaires et consulter un juriste s'il y a lieu (art. 80 RCE).
- S'assurer que la clause qui constate la réalisation d'une condition dans un délai défini spécifie la conséquence pour les parties si la condition n'est pas réalisée. (Ex. : Prévoir que la promesse d'achat deviendra nulle et non avenue).

PRÉSERVATION DE L'ÉTAT DE L'IMMEUBLE AVANT LA CONCLUSION DE LA TRANSACTION

• Cas n° 4 : *Vignoble du Versant Sud inc. c. Choquette*, 2022 QCCQ 9439





Résumé des faits du dossier

Une **promesse d'achat** signée en février 2019 dans le cadre de la transaction portant sur une **terre agricole** contient les clauses suivantes :

- « Les acheteurs doivent verser un **acompte** du prix de vente de 50 000 \$ au compte en fidéicommiss des notaires. Si l'une des **conditions** de la promesse d'achat ne se réalise pas ou en cas de mauvaise foi du vendeur, l'acompte sera **remboursé** sur avis écrit;
- L'immeuble devra être **livré lors de la date d'occupation** par l'acheteur, **dans l'état où il était lors de l'inspection des lieux**;
- Les vendeurs, à leurs frais, doivent **entretenir** le verger et rendre la terre cultivable, de sorte qu'elle soit prête pour la saison 2020;
- Les acheteurs deviennent propriétaires lors de la signature de l'acte de vente, mais ils pourront prendre possession et **occuper les lieux seulement à compter du 15 mars 2020.** »

Selon vous, est-ce que les vendeurs ont enfreint leurs obligations prévues à la promesse d'achat et les acheteurs ont-ils droit au remboursement du dépôt?

OUI NON ÇA DÉPEND

- **Inform**er raisonnablement les parties des obligations découlant des documents qu'il leur fait signer (art. 86 RCE) et ainsi leur **conseiller** de préserver l'état de l'immeuble pendant le délai entre l'acceptation de la promesse d'achat et la signature de l'acte de vente.
- Si une situation particulière survenait concernant l'état de l'immeuble, **recommander** aux parties de consulter un **conseiller juridique**. (art. 80 RCE)
- L'acompte détenu par l'agence ou le courtier fiduciaire **appartient à l'acheteur** jusqu'à ce qu'un acte de vente soit signé ou qu'un jugement en passation de titre n'intervienne.

PARTAGE DE RÉTRIBUTION

Cas n° 5 : *Kamal c. Dom Expert inc.*, 2023 QCCQ 4344





Résumé des faits du dossier

- Un courtier signe avec un vendeur un contrat de courtage exclusif pour la vente d'un **centre commercial** comprenant une rémunération de 4 % du prix de vente.
- Suite à l'acceptation d'une promesse d'achat, une **mésentente** survient lorsque l'acheteur informe le vendeur, insatisfait des revenus locatifs moindre que ceux déclarés, insiste pour la mise en place d'une **garantie**.
- Le vendeur et l'acheteur signent donc devant notaire, en plus de l'acte de vente, une entente qui prévoit un **ajustement de 50 000 \$** pour **dédommager** l'acheteur des loyers manquants et la remise de cette somme à même le **montant de la rétribution payable** au courtier par le vendeur.
- Le courtier **réclame** le 50 000 \$ de rétribution en invoquant la **nullité absolue d'une entente** prévoyant le partage de rétribution, contrairement à l'art. 37 RCE d'ordre public.
- **Or, le Tribunal rejette la poursuite en absence de contravention à une règle d'ordre public, car un courtier a le droit de renoncer à sa rétribution (art. 39 du RCE).**

Obligations des titulaires de permis - 1 de 2

- Dans tout type de transactions immobilières, les courtiers sont tenus de **collaborer**, et ce, à des conditions raisonnables et convenues entre eux.
- En courtage commercial, une mention sur le partage de rétribution n'est pas exigée au contrat de courtage, mais le courtier doit tout de même l'indiquer par **écrit** à son client et lui **exposer les conséquences** des conditions proposées.
- Si un courtier représente le propriétaire de l'immeuble avec un contrat de courtage exclusif, le courtier représentant l'acheteur ou le locataire ne doit pas poser **d'actes incompatibles avec le contenu du contrat de courtage exclusif**. Il devra d'abord s'adresser au courtier du propriétaire pour convenir du partage de rétribution.

Obligations des titulaires de permis - 2 de 2

- L'agence peut partager avec toute personne ou société, pourvu qu'elle **n'exerce pas l'activité de courtier de façon illégale**.
- **Éviter** d'établir ou négocier le partage de rétribution en utilisant le formulaire *Promesse d'achat*.



À retenir

- Connaître et respecter ses obligations déontologiques
- Référer à un conseiller juridique (ou autre expert) dans les situations particulières
- Bien comprendre les besoins des clients pour bien refléter l'intention des parties
- Préserver la confiance du public

Merci!

