

# PRÉSENTATION

## RE/MAX ÉVOLUTION

par

**LDB** |

AVOCATS - LAWYERS



# LES AVOCATS

**Me Luc Lachance**



Tel: 514-848-9676 #250  
llachance@ldbavocats.ca

**Me Catherine Fortin Laurin**



Tel: 514-848-9676 #232  
cfortinlaurin@ldbavocats.ca

**Me Michael Choinière**



Tel: 514-848-9676 #227  
mchoiniere@ldbavocats.ca



# CHAMPS DE PRATIQUE

- Cabinet boutique spécialisé en droit des assurances, droit de la construction, droit immobilier, litige civil et commercial, et droit des affaires.
- Pour en savoir plus: <https://ldbavocats.ca/>



# PLAN DE LA PRÉSENTATION

- 1 Les vices cachés
- 2 L'inspection pré-achat
- 3 La vente sans garantie légale
- 4 La prescription acquisitive décennale
- 5 Le changement de destination d'un immeuble et le zonage
- 6 La vétusté
- 7 Le contrat de courtage
- 8 La déclaration du vendeur et les fiches descriptives
- 9 La promesse d'achat
- 10 Processus disciplinaires



# 1. LES VICES CACHÉS

a. Voici ce que dit l'OACIQ dans son bulletin 200145 du 21 mai 2021: [Faire la lumière sur les vices cachés](#)

En immobilier, un vice est considéré caché s'il comporte **toutes les caractéristiques suivantes** :

- Il existait au moment de l'achat de l'immeuble;
- Il est inconnu de l'acheteur;
- Il n'est pas apparent;
- Il est à ce point grave que, s'il l'avait connu, l'acheteur n'aurait probablement pas acheté l'immeuble ou aurait demandé une diminution de prix.

**Voici un exemple concret** : en tant qu'acheteur, vous visitez une maison dont les murs du sous-sol sont recouverts de styromousse, destinée à l'isolation. Comme tout semble en parfait état, vous procédez à l'achat. Or, au printemps suivant, de l'eau s'infiltré dans le sous-sol de votre nouvelle demeure... En enlevant la styromousse, vous découvrez une importante fissure qui date d'il y a plusieurs années! Pourtant, le vendeur avait déclaré ne jamais avoir eu d'infiltration d'eau auparavant. Puisqu'aucun indice ne laissait croire à ce problème au moment de l'achat, vous voilà bel et bien face à un vice caché. Que peut faire votre courtier devant cette situation?



## Les obligations du courtier et ses limites

De la signature du contrat de courtage à celle de l'acte de vente, le courtier a **le devoir de vous conseiller et de vous informer**, mais aussi de découvrir les facteurs qui affectent défavorablement les parties ou l'objet de la transaction.

Comment y arrive-t-il? Entre autres, le courtier doit **remplir avec le vendeur le formulaire [Déclarations du vendeur sur l'immeuble](#)** : l'usage de ce formulaire peut diminuer les risques de poursuites pour le vendeur et permet à l'acheteur de transiger en toute connaissance de cause. Le courtier doit aussi recommander à l'acheteur de **faire effectuer une inspection pré-achat complète** de l'immeuble par un professionnel ou un inspecteur en bâtiments : il peut d'ailleurs vous fournir une liste de coordonnées et même vous recommander, dans certains cas, une inspection plus poussée.

Le « service après vente » du courtier a toutefois ses limites... Bien qu'il puisse être appelé à constater avec vous les problèmes et les dégâts, son rôle à ce stade est toutefois restreint. En effet, le courtier **n'est pas autorisé** à :

- **vous fournir une opinion juridique** (par exemple, vous donner son avis sur les délais pour prendre les recours);
- **procéder à la rédaction** d'une mise en demeure;
- **se substituer à un professionnel du bâtiment** pour vous proposer des travaux correctifs à la propriété.



# 1. LES VICES CACHÉS

## b. Que faire en cas de vices cachés?

- Aviser vos clients de faire affaire avec un expert en bâtiment et non un inspecteur.
- Consulter un conseiller juridique afin de poser les bons gestes pour protéger l'Acheteur et le Vendeur.

## c. Les conditions pour l'existence d'un vice caché

### La garantie de qualité

Selon l'[article 1726 C.c.Q.](#), le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés qui le rendent impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix, s'il les avait connus. Ainsi, le vendeur est tenu à une garantie légale sur les vices cachés de la propriété. Le vice doit renvoyer au bien lui-même, c'est-à-dire à sa valeur intrinsèque. Cette garantie est limitée lorsque le vice caché est connu de l'acheteur ou si le vice est apparent. Le législateur a déterminé que le vice est apparent lorsqu'il peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert.

L'acheteur désirant faire appliquer une telle garantie doit réunir les conditions suivantes :

- i) Le vice doit être caché ;
- ii) Le vice doit être grave ;
- iii) Il doit s'agir d'un vice et non d'un défaut ;
- iv) Le vice doit être inconnu de l'acheteur au moment de la vente ;
- v) Le vice doit exister au moment de la vente ;
- vi) Dans le cas d'une réclamation en dommages-intérêts, il faut déterminer que le vendeur connaissait le vice ;
- vii) L'acheteur doit dénoncer par écrit au vendeur le vice dans un délai raisonnable depuis sa découverte.

[LE PASSAGE DU TEMPS SUR LA STRUCTURE DE L'IMMEUBLE : VÉTUSTÉ OU VICE CACHÉ ?](#) Luc LACHANCE et Guillaume C. BRANCONNIER, (2015) 117 R. du N. 245

Dans la sphère des vices cachés, plusieurs situations peuvent survenir pour vos clients. Ils vivront une des plus grandes situations de stress de leur vie, tant un vendeur qu'un acheteur.



# 2. L'INSPECTION PRÉ-ACHAT

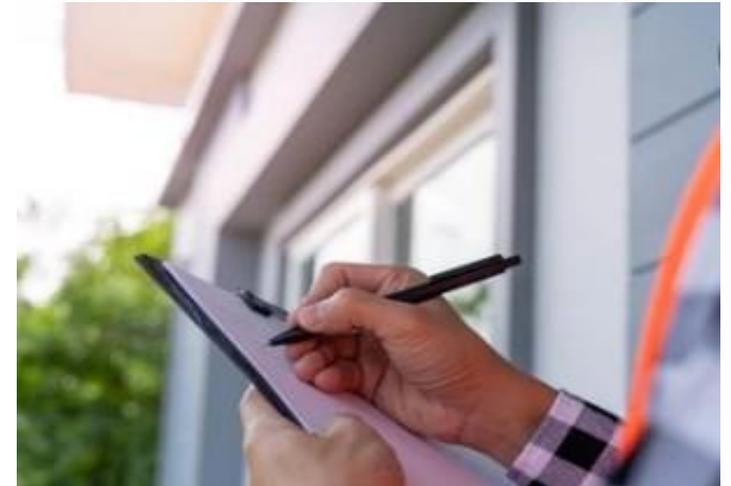
## a. La clause 8.1 de la [promesse d'achat \(PA\)](#) se lit ainsi:

**8.1** Cette promesse d'achat est conditionnelle à ce que l'ACHETEUR puisse faire inspecter l'immeuble par un inspecteur en bâtiment ou un professionnel dans les \_\_\_\_ jours suivants l'acceptation de la présente promesse d'achat. Si cette inspection révèle l'existence d'un facteur se rapportant à l'IMMEUBLE, susceptible, de façon significative, d'en diminuer la valeur ou les revenus ou d'en augmenter les dépenses, l'ACHETEUR devra en aviser le VENDEUR, par écrit, et devra lui remettre une copie du rapport d'inspection, au plus tard la 4e journée suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, avant 20 h. La présente promesse d'achat deviendra nulle et non avenue à compter du moment de la réception, par le VENDEUR, de l'avis accompagné d'une copie du rapport d'inspection. Dans le cas où l'ACHETEUR n'aviserait pas le VENDEUR dans le délai et de la façon prévus ci-dessus, il sera réputé avoir renoncé à la présente condition.

Depuis le 22 juin 2021, de nouveaux formulaires de Promesse d'achat de l'OACIQ sont utilisés par les courtiers immobiliers. Ils visent à sensibiliser davantage l'acheteur quant aux risques associés au fait de renoncer à une inspection préachat ([Infolettre – Minute du 8 juillet 2021 de la Chambre des notaires du Québec](#)).

Les **seules modifications** visent la clause 8.1 (inspection préachat) :

- Un avertissement est ajouté en début de clause afin de sensibiliser l'acheteur qu'une promesse d'achat avec renonciation à l'inspection n'est appropriée que lors de circonstances particulières. Par exemple, lorsque l'acheteur prévoit remplacer l'immeuble ou y effectuer des rénovations majeures.
- Dorénavant, lorsque l'acheteur renonce à l'inspection préachat, il reconnaît avoir été informé par le courtier des risques de ne pas avoir procédé à une inspection.



Voici ce que dit l'OACIQ dans son bulletin 208576 du 18 juin 2021: [Formulaires de promesse d'achat modifiés \(juin 2021\)](#).

**\*En vertu de ses obligations professionnelles, le courtier doit notamment recommander à l'acheteur d'effectuer une inspection complète** de l'immeuble par un professionnel ou un inspecteur en bâtiment qui :

- détient une assurance responsabilité professionnelle contre les fautes, erreurs ou omissions;
- utilise une convention de service d'inspection reconnue;
- effectue ses inspections conformément à une norme de pratique de l'inspection en bâtiment reconnue;
- remet un rapport écrit à la partie qui utilise ses services.



[\\*Art. 81 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité](#)

Dans le cas où l'acheteur souhaite tout de même renoncer à l'inspection préachat de l'immeuble (et/ou à l'inspection des parties communes, si applicable), **le courtier doit alors** :

- informer l'acheteur que l'inspection préachat est une étape essentielle dans le cadre d'une transaction immobilière;
- expliquer à l'acheteur que seule une inspection effectuée par un professionnel en bonne et due forme permet de découvrir les défauts (vices) apparents de l'immeuble;
- informer l'acheteur qu'en cas de renonciation d'une inspection, il pourrait perdre ses recours contre le vendeur si un vice apparent est découvert après la conclusion de la vente;
- informer qu'en cas de vente sans garantie légale de qualité, l'inspection est encore plus indiquée, car elle permet de remplir les déclarations du vendeur en allant plus en profondeur.

# 2. L'INSPECTION PRÉ-ACHAT

## b. La clause d'inspection

### L'offre d'achat ou la promesse d'achat est un contrat

- Vous avez présenté pour un acheteur une promesse d'achat pour une maison, mais il a maintenant changé d'idée. Peut-on annuler la promesse d'achat présentée?
- En principe, non.
- En effet, la promesse d'achat présentée au vendeur est en soi un contrat : l'acheteur doit acheter l'immeuble.

### Un délai à respecter

- La promesse d'achat indique un délai durant lequel le vendeur peut l'accepter ou la refuser. En attendant sa décision, la promesse est toujours valide et ne peut être retirée tant que le délai indiqué n'est pas écoulé. Pendant ce délai, on dit alors que la promesse d'achat est irrévocable ([article 1396 C.c.Q.](#)).
- Si la promesse d'achat ne comporte pas de délai, elle pourra être retirée tant qu'elle n'a pas été acceptée par le vendeur.

### Annuler après une inspection

- Est-ce possible ? Oui.
- Mais attention :
  - L'acheteur devra évidemment justifier son insatisfaction en invoquant que l'une des raisons prévues au contrat pour résoudre la promesse de vente est rencontrée.
  - Il faut alors se référer à une norme objective, laquelle renvoie « à l'état inadéquat de l'immeuble eu égard au prix consenti par un acheteur raisonnable, prudent et diligent » ([Leclerc c. Ortiz, 2006 QCCQ 1634, par. 29](#)).
  - L'angoisse financière de l'acheteur ne saurait suffire à elle seule pour justifier le refus de donner suite à une promesse d'achat.
  - La présence d'irrégularités mineures ou de motifs connus de l'acheteur au moment de la conclusion de la promesse n'est pas suffisante.

# 2. L'INSPECTION PRÉ-ACHAT

## c. La jurisprudence

Cette décision de la Cour du Québec nous dit bien le fardeau à rencontrer pour annuler une promesse d'achat : [Tremblay c. Lavoie, 2020 QCCQ 480 \(CanLII\)](#)

[58] Par contre, de façon corollaire, le « facteur se rapportant à l'immeuble, susceptible, de façon significative, d'en diminuer la valeur ou les revenus ou d'en augmenter les dépenses », selon les termes de la promesse d'achat, se rapporte à l'immeuble mis en vente et non à l'acheteur potentiel. En ce sens, le vice découvert par l'inspection doit être objectivement sérieux et important aux yeux de tout observateur le moindrement informé en la matière.

[59] Afin de concilier le principe de la promesse d'achat ou de vente, équivalente dans les faits à une vente, et celui de la mise en œuvre d'une obligation conditionnelle, la jurisprudence<sup>[3]</sup> a considéré comme étant des motifs sérieux la découverte de vices cachés, d'informations provoquant l'erreur d'une partie, d'un vice de titre ou des limitations de droit public. La preuve prépondérante de la possibilité d'existence d'un élément pouvant diminuer la valeur de l'immeuble est suffisante. Cependant, les tribunaux refusent d'accepter les résolutions faites de mauvaise foi, pour des irrégularités mineures ou frivoles ou pour des motifs connus de l'acheteur au moment de la conclusion de la promesse. On ne peut résoudre une promesse sans donner au cocontractant la chance de remédier son défaut. La résolution d'une promesse est refusée lorsque le défaut allégué n'est qu'un prétexte pour se retirer de la promesse d'achat.

[60] Les tribunaux, tant en appel qu'en première instance, sont cependant hésitants à donner un seuil trop précis quant aux motifs sérieux de résolution d'une promesse de vente, car ce seuil est tributaire des faits de chaque dossier et des différentes clauses résolutoires liant les parties. Une certaine gravité est requise, afin d'éviter des résolutions frivoles, de mauvaise foi ou purement potestatives.

(soulignement ajouté)

# 2. L'INSPECTION PRÉ-ACHAT

## c. La jurisprudence (Suite)

Bien que l'affaire [Lecavalier c. Lavoie, 2022 QCCS 4001 \(CanLII\)](#), rendue le 26 octobre 2022 par l'Honorable juge Pascale Nolin de la Cour Supérieure, illustre un cas d'acheteurs qui n'ont pas donné suite à leur offre d'acheter la résidence du couple demandeur, elle donne une excellente idée du mécanisme des dommages accordés.

Résilier une promesse d'achat pour un motif non légitime ou sérieux expose l'acheteur à une action en passation de titre et à des dommages-intérêts qui peuvent être élevés. Ces dommages peuvent être constitués des éléments suivants :

a) Différence entre le prix prévu à l'offre d'achat acceptée et le prix de vente réel obtenu	25 173,85 \$
b) Capital, taxes, intérêts, frais, etc.	12 911,24 \$
c) Intérêts de l'hypothèque encourus sur la marge de crédit	7 929,00 \$
d) Frais de notaire	1 148,25 \$
e) Dépenses pour l'entretien de l'immeuble sis [à l'adresse 1] à Lorraine	206,96 \$
f) Troubles, ennuis et inconvénients 8 000 \$ par demandeur	16 000,00 \$
g) Abus de droit, témérité et mauvaise foi (frais d'avocats)	23 139,58 \$
	<b>86 508,88 \$</b>

Les défendeurs contestent cette réclamation aux motifs que l'une des conditions de l'offre, soit l'obtention d'un financement, n'a pas été satisfaite et que la promesse d'achat est devenue nulle du fait que la transaction n'a pas eu lieu le 31 janvier 2019, date prévue à la promesse d'achat modifiée. La Cour leur accorde près de 52 000\$ plus 3 ans d'intérêts et d'indemnité additionnelle.

# 2. L'INSPECTION PRÉ-ACHAT

## c. La jurisprudence (Suite)

La jurisprudence a établi des critères afin de déterminer si nous sommes dans une situation où un retrait de la promesse d'achat était possible.

Dans le contexte de la clause B.2.4 de la promesse d'achat, la cour Supérieure en 2011 mentionne ce qui suit dans [Lozeau c. Stern \(2011 QCCS 3741\)](#) :

[47] Les Défendeurs invoquent l'application de la clause B2.4. de la promesse d'achat[10] :

### VERSION ANGLAISE

#### ANNEX B – Residential Immovable

**B2.4. INSPECTION BY A PERSON CHOSEN BY THE BUYER** This promise to purchase is conditional upon the BUYER being permitted to have the IMMOVABLE inspected by a building expert within a period of 10 days following acceptance of this promise to purchase. Should this inspection reveal the existence of a factor relating to the IMMOVABLE and liable to significantly reduce the value thereof, reduce the income generated thereby or increase the expense relating thereto, the BUYER shall so notify the SELLER in writing and shall give him a copy of the inspection report within four (4) days of the expiry of the above-mentioned deadline. This promise to purchase shall become null and void upon receipt by the SELLER of the notification together with a copy of the inspection report. Should the BUYER fail to notify the SELLER within the time period and in the manner provided above, he shall be deemed to have waived this condition.

### VERSION FRANÇAISE

**B.2.4. INSPECTION PAR UNE PERSONNE DÉSIGNÉE PAR L'ACHETEUR** Cette promesse d'achat est conditionnelle à ce que l'ACHETEUR puisse faire inspecter l'IMMEUBLE par un expert en bâtiment dans les 10 jours suivant l'acceptation de la présente promesse d'achat. Si cette inspection révèle l'existence d'un facteur se rapportant à l'IMMEUBLE susceptible, de façon significative, d'en diminuer la valeur ou les revenus ou d'en augmenter les dépenses, l'ACHETEUR devra en aviser le VENDEUR par écrit et devra lui remettre une copie du rapport d'inspection dans les quatre (4) jours suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus. La présente promesse d'achat deviendra nulle et non avenue à compter du moment de la réception par le VENDEUR de l'avis accompagné d'une copie du rapport d'inspection. Dans le cas où l'ACHETEUR n'aviserait pas le VENDEUR dans le délai et de la façon prévus ci-dessus, il sera réputé avoir renoncé à la présente condition.

(soulignement ajouté)

[48] La clause d'inspection est stipulée en faveur de l'acheteur et, en cas de doute, doit être interprétée en sa faveur[11].

[49] La clause ne trouve application que si[12] :

- des facteurs sont révélés par l'inspection;
- ces facteurs doivent apparaître de manière objective;
- ces facteurs sont susceptibles de diminuer la valeur de la propriété ou d'en augmenter les dépenses;
- et ce, de manière significative.

[50] Pour décider si les Défendeurs avaient un motif valable de retirer leur offre, il faut d'abord se replacer au moment où ce retrait a été communiqué, soit le 19 avril 2009.

[51] Les deux parties ont, à la suite des procédures judiciaires, obtenu des documents et des expertises qui révèlent certains éléments additionnels qui seront analysés plus loin, mais ceux-ci n'étaient pas à la disposition des Défendeurs lorsqu'ils ont décidé de retirer leur offre.

[...]

#### 4.1.3 Conclusion

[64] Le rapport d'inspection ne révèle aucun facteur susceptible, de façon significative, de diminuer la valeur ou les revenus de l'immeuble ou d'en augmenter les dépenses.

[65] Avec l'information disponible à ce moment, les Défendeurs n'étaient pas justifiés de retirer leur offre d'achat. Ils ont commis une faute contractuelle.

(soulignement ajouté)

# 2. L'INSPECTION PRÉ-ACHAT

## c. La jurisprudence (Suite)

La question de retrait de la promesse d'achat a aussi été abordée dans l'affaire [Beaulieu c. Payette \(2017 QCCS 5559\)](#).

Après le retrait d'une promesse d'achat acceptée, les demandeurs réclament des dommages divers.

La Cour leur adjuge les dommages suivants après avoir mentionné que les acheteurs se sont retirés sans droit :

### B. LES DOMMAGES

[85] Les demandeurs réclament 50 000 \$ de perte de profit sur le prix de revente de la maison à 380 000 \$ par rapport au prix prévu à l'offre d'achat acceptée de 430 000 \$.

[86] Ils réclament aussi divers montants totalisant 26 239,48 \$ ainsi que 5 000 \$ pour stress et inconvénients.

#### i. perte de profit :

[96] En conséquence, le Tribunal est d'avis de réduire le montant de la perte d'une somme qu'il arbitre à 13 000 \$. Ainsi, la perte de valeur marchande est donc fixée à 37 000 \$.

#### ii. la commission du courtier :

[97] Le mandat confié à Guérard résulte directement de l'avortement de la vente. La maison ne se vend pas et elle doit être mise en valeur pour susciter l'intérêt d'acheteurs éventuels. Le Tribunal le répète, il n'y a eu que la visite d'un seul acheteur entre le 27 août et le 10 octobre 2014. Mieux encore, le courtier a accepté de réduire son pourcentage de commission à 3%. Le fait que la maison ait été mise en vente sans agent pour les défendeurs n'empêche pas les demandeurs dans les circonstances où ils se sont trouvés de recourir aux services d'un agent immobilier pour mettre en valeur la bâtisse et susciter des acheteurs le plus rapidement possible.

[98] Cette réclamation est donc acceptée à 13 107,15 \$.

# 2. L'INSPECTION PRÉ-ACHAT

## c. La jurisprudence (Suite)

iii. Intérêts sur hypothèques (3 222,49 \$), frais de notaire pour refinancement (2 009,40 \$), frais pour deux CELI (1 361,28 \$) et intérêts perdus sur capital de 65 000 \$ (2 468,22 \$)

[100] Les intérêts sur les hypothèques, frais de notaire, frais de CELI et intérêts perdus sur CELI de 65 000 \$ résultent de cette situation.

[101] Le Tribunal ne peut établir le quantum des intérêts réclamés sur les hypothèques à partir des documents produits au dossier (P-20 en liasse, P-1 et D-13). Quoiqu'il en soit, ces réclamations sont irrecevables parce qu'ils ne sont pas une suite immédiate et directe du défaut et qu'ils étaient imprévisibles pour les défendeurs.

iv. Chauffage Hydro-Québec (1 217,35 \$), taxes municipales (1 435,84 \$) et scolaires (317,97 \$) et assurance habitation (699,48 \$)

[105] En conséquence, les seuls montants retenus sont ceux d'Hydro-Québec pour 1 217,35 \$, les taxes municipales pour 1 413,42 \$ et scolaires pour 315,17 \$, pour un total de 2 945,94 \$.

v. Frais de transport (300 \$) et de déneigement (100 \$)

[106] Ces frais sont des dommages indirects.

vi. Stress et inconvénients (5 000 \$)

En plus d'être un dommage indirect, le stress et les inconvénients n'atteignent pas un degré suffisant en l'espèce pour être qualifiés de préjudice moral indemnisable.

Finalement, la Cour accorde la somme totale de 53 053,09 \$.

Il existe plusieurs décisions de la Cour des petites créances qui reprennent ces principes.

# 3. LA VENTE SANS GARANTIE LÉGALE

## a. La jurisprudence

Le 19 mai 2022, la Cour d'appel a rendu un arrêt à ce sujet : l'achat et la vente sans garantie légale ([Blais c. Laforce, 2022 QCCA 858 \(CanLII\)](#)).

Après plusieurs ventes successives, le dernier vendeur vend l'immeuble avec une clause prévoyant ce qui suit : *sans la garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acquéreur, mais avec la garantie quant aux titres.*

La cour examine le bien fondé d'un recours du dernier acheteur contre son vendeur qui appelle en garantie son propre vendeur, en ces termes :

[8] En somme, le vendeur profane d'un bien immeuble poursuivi pour vices cachés qui a acheté « à ses risques et périls » ne pourra espérer obtenir le secours des auteurs profanes de son vendeur même si ces derniers ont vendu l'immeuble avec les garanties légales.

[9] L'exclusion de la garantie au moyen d'une clause expresse de type – vente sans aucune garantie légale aux risques et périls – constitue un avertissement sérieux fait à l'acheteur que le bien est vendu sans aucune garantie en dépit des vices qui peuvent l'affecter. Cette clause permet d'imputer à l'acheteur une connaissance présumée de l'existence des vices qui elle-même constitue une cause d'interruption de la garantie au bénéfice des vendeurs profanes antérieurs.

[10] En l'espèce, la clause d'exclusion à laquelle l'appelant a consenti ne souffre d'aucune ambiguïté. Il s'agit des mêmes termes utilisés à l'alinéa 2 de l'[article 1733 C.c.Q.](#) et en l'absence d'une allégation de dol contre le vendeur, cette clause ne peut signifier autre chose que l'intention claire de l'acheteur d'assumer le risque lié aux vices cachés et sa volonté de ne pas se soustraire au « péril » associé à l'achat de l'immeuble.

[11] En ce qui a trait à l'intention véritable de l'appelant au moment de consentir à la clause d'exclusion, le juge bénéficiait des faits allégués à la demande en garantie et des termes de l'acte de vente notarié intervenu avec le vendeur O'Reilly[9]. À la lecture du contrat, le juge en est venu à la conclusion que le libellé de la clause d'exclusion « ne [laissait] planer guère de doute sur l'intention de l'acheteur qui indique par cette clause vouloir acheter l'immeuble sans aucune garantie »[10].

[12] De plus, comme cette clause est incluse dans un contrat écrit, il faut alors présumer que l'appelant en a une connaissance formelle. Cette clause sera également présumée connue des acheteurs subséquents en raison des règles entourant la publicité des contrats notariés ([art. 2943 C.c.Q.](#)).

Ainsi, la Cour d'appel nous enseigne qu'une clause stipulant que l'acheteur achète l'immeuble «sans aucune garantie légale aux risques et périls de l'acquéreur» ne laisse planer aucun doute: l'intention de l'acheteur est d'acheter l'immeuble sans aucune garantie légale de qualité.

La Cour du Québec rend un jugement au même effet le 15 juillet 2022: [9348-4376 Québec inc. c. Hamel, 2022 QCCQ 5217 \(CanLII\)](#).

# 4. LA PRESCRIPTION ACQUISITIVE DÉCENNALE

## L'exercice de la possession utile

Pour acquérir un bien par prescription acquisitive il faut en avoir eu la possession utile (paisible, continue, publique et non équivoque – [2911 C.c.Q.](#) et [922 C.c.Q.](#)). Il existe deux éléments dans le fait de posséder un bien : l'élément matériel (corpus) et l'élément psychologique ou intentionnel (animus). Les deux éléments doivent exister simultanément pendant la durée de la possession.

### 1. Élément matériel (corpus) : actes matériels d'utilisation, d'occupation, de jouissance ou de transformation du bien.

- Exemple : récolte du foin, culture du sol, coupe de bois, entretien ou démolition d'un immeuble, installation et entretien de clôtures, haies, etc.



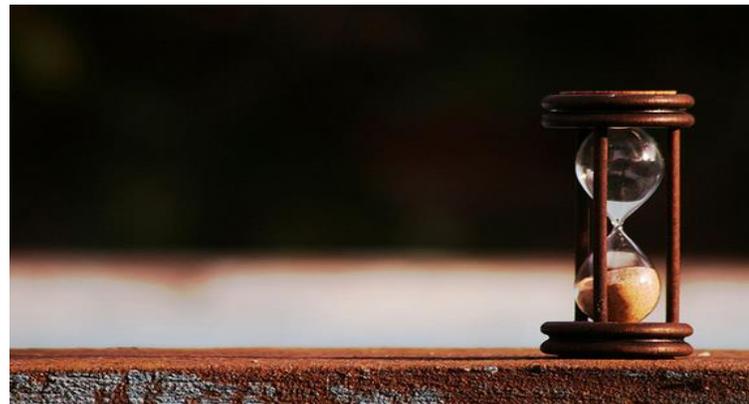
### 2. Élément intentionnel (animus): volonté juridique du possesseur d'être investi du droit de propriété qu'il exerce.

Cet élément s'apprécie en examinant la conduite du « possesseur » par référence à la personne placée dans la même situation. Il existe une « présomption » simple de possession. Les actes de pure tolérance ne peuvent fonder ni la possession ni la prescription ([article 924 C.c.Q.](#)).

- La personne qui à la connaissance du propriétaire coupe du foin ou une petite quantité de bois à des fins domestiques ne pose pas des actes de possession, mais bénéficie de la simple tolérance du propriétaire.
- L'entretien d'une parcelle de terrain dans le but de maintenir un « environnement agréable » et de s'en servir à l'occasion, en connaissance de l'identité du véritable propriétaire de la parcelle ne peut fonder la possession.
  - [Paquette c. Robillard, 2005 CanLII 25224 \(QC CQ\)](#)
- La fixation d'une corde à linge à un poteau de téléphone doit être perçue comme un acte de tolérance

3. Pour présenter des effets juridiques, la possession doit être (i) paisible, (ii) continue, (iii) publique et (iv) non équivoque ([article 922 C.c.Q.](#)). L'absence d'une de ces qualités emporte un « vice » de la possession. La possession « viciée » existe, mais ne produit pas d'effets.

- i. **Paisible** : aucun signe de violence;
- ii. **Continue** : le « possesseur » doit poser des actes matériels réguliers (intervalles réguliers et rapprochés dans le temps), La possession d'une maison d'habitation « principale » s'apprécie différemment de celle d'une résidence secondaire à la campagne ou d'un chalet l'été. Dans un tel cas, il suffit que le « possesseur » l'entretienne. À cet égard, la culture d'un terrain et la coupe de bois accomplis sur une base « saisonnière » ont été reconnues comme des preuves probantes d'une possession continue;
- iii. **Publique** : la possession doit être exempte de clandestinité;
- iv. **Non équivoque** : la possession doit être certaine et exclusive. La possession devient équivoque lorsque les actes du possesseur ne révèlent pas suffisamment son animus et peuvent s'interpréter de diverses façons. La possession souffre d'un vice d'équivoque lorsque deux personnes ou plus jouissent d'un même bien sans qu'il soit possible de distinguer le possesseur du propriétaire. Il en est de même de celui qui s'immisce dans la jouissance d'un immeuble qu'un autre continue de posséder en vertu d'un titre lui en attribuant la propriété exclusive (Gignac c. Gignac [1959] B.R. 586). Lorsque plusieurs personnes concourent sur le même lieu pour le posséder et qu'elles se livrent à des actes possessoires de part et d'autre, la jurisprudence et la doctrine ont tendance à nier l'existence de toute possession utile.



# 5. LE CHANGEMENT DE DESTINATION D'UN IMMEUBLE ET LE ZONAGE

## Cas vécu: La Prairie

Le changement de copropriété régi par une Déclaration de copropriété vers une association de copropriétaires.

Le cas de l'acquéreur se retirant de la promesse d'achat au motif que les titres ne sont pas clairs.

[Article 10.5 PA](#) – VICE OU IRRÉGULARITÉ - Advenant la dénonciation à l'ACHETEUR ou au VENDEUR, à la suite de la réalisation des conditions, mais avant la signature de l'acte de vente, d'un quelconque vice ou d'une quelconque irrégularité affectant les titres de l'IMMEUBLE ou les déclarations ou les obligations du VENDEUR contenues à cette promesse d'achat, le VENDEUR disposera d'un délai de vingt-et-un (21) jours, à compter de la réception de la dénonciation écrite à cet effet, pour aviser l'ACHETEUR, par écrit, qu'il a remédié, à ses frais, au vice ou à l'irrégularité soulevé ou qu'il n'y remédiera pas.

À moins que l'ACHETEUR en ait déjà été informé par écrit, l'ACHETEUR pourra, dans les cinq (5) jours suivant la réception d'un avis du VENDEUR à l'effet qu'il ne remédiera pas au vice ou à l'irrégularité, ou suivant l'expiration du délai de vingt-et-un (21) jours en l'absence de tout avis, aviser le VENDEUR par écrit :

a) qu'il achète avec les vices ou irrégularités soulevés. En conséquence, les déclarations et les obligations du VENDEUR seront diminuées d'autant;

OU

b) qu'il rend cette promesse d'achat nulle et non avenue. En conséquence, les honoraires, dépenses et frais alors raisonnablement engagés par l'ACHETEUR et le VENDEUR seront à la seule charge du VENDEUR.

Dans le cas où l'ACHETEUR ne se serait pas prévalu des dispositions du paragraphe a) ou b) dans le délai stipulé, cette promesse d'achat deviendra nulle et non avenue, auquel cas les honoraires, dépenses et frais alors engagés par l'ACHETEUR et le VENDEUR seront à leur charge respective.

# 6. LA VÉTUSTÉ

a. Voir l'article: [LE PASSAGE DU TEMPS SUR LA STRUCTURE DE L'IMMEUBLE : VÉTUSTÉ OU VICE CACHÉ ?](#)  
[Luc LACHANCE et Guillaume C. BRANCONNIER, \(2015\) 117 R. du N. 245.](#)

b. L'affaire [Friedman c. Shnirelman, 2020 QCCS 1814 \(CanLII\).](#)

Une fondation ayant atteint sa durée de vie utile ne peut être considérée comme un vice caché.

Ce jugement récent énonce explicitement la portée des (potentiellement faibles) indemnités qu'un tribunal pourrait accorder pour des fondations d'immeubles centenaires dans les quartiers suivants de Montréal : Notre-Dame-de Grâce, Hampstead, le Vieux Rosemont, le Plateau Mont-Royal et le sud du quartier Hochelaga-Maisonneuve;

- Il confirme l'importance pour un acheteur d'un immeuble centenaire de faire des investigations minutieuses et de faire inspecter l'immeuble avant son achat;
- Les vendeurs, en l'absence de problème particulier sur leur immeuble, n'ont pas nécessairement à divulguer à l'acheteur l'état de vétusté de leur immeuble.

À noter que dans ce cas, l'acheteur était ingénieur électrique et son épouse était un courtier immobilier d'expérience. C'est celle-ci qui a conseillé son mari et a agi à titre de courtier dans le processus d'acquisition de l'immeuble en question.



## 7. LE CONTRAT DE COURTAGE

a.

Modification à la [Loi sur le courtage immobilier](#)

b.

Contrats écrits

c.

Double représentation



## a. Modifications récentes à la *Loi sur le courtage immobilier* (LCI)

- Projet de la loi 5 adopté le 10 juin 2022 visant à assurer un traitement plus équitable entre acheteurs et vendeurs.
- Nouvelle loi qui implique différentes mesures au niveau du marché immobilier:
  - Interdiction de la double représentation d'un courtier avec un acheteur et un vendeur pour un immeuble résidentiel;
  - Interdiction du contrat de courtage verbal.

## b. Contrats écrits

- Les contrats verbaux sont désormais considérés comme nuls selon l'[article 26 de la LCI](#).
- Obligatoire: Le courtier doit informer ses clients acheteurs sans contrat de courtage que, depuis le 10 juin 2022, il doit conclure avec eux un contrat écrit pour continuer à les représenter. Autrement, le courtier devient courtier collaborateur sans contrat de courtage à l'égard de ses anciens clients et il doit dorénavant travailler pour le vendeur, sans représenter les acheteurs.

## c. Double représentation

- Nouvel [article 29.1 de la LCI](#):

29.1. Sauf dans les cas prévus par règlement de l'Organisme, un titulaire de permis doit résilier un contrat visant l'achat ou la location d'un immeuble lorsqu'il apprend que le client visé par ce contrat a l'intention de formuler une proposition en vue de l'achat, de la location ou de l'échange d'un immeuble visé par un autre contrat conclu par le titulaire de permis aux fins de sa vente, de sa location ou de son échange.

Le contrat visant l'achat ou la location d'un immeuble est résilié de plein droit à compter de l'envoi ou de la remise d'un avis motivé et écrit par le titulaire de permis à son client, lequel doit notamment indiquer l'immeuble visé. Le titulaire de permis doit, en outre, recommander à son client de conclure un nouveau contrat visant l'achat ou la location d'un immeuble avec un autre titulaire de permis.

Le titulaire de permis ne peut exiger aucune rétribution à la suite de la résiliation du contrat.

## c. Double représentation (suite)

### - Application

1. une partie ou l'ensemble d'un immeuble principalement résidentiel de moins de 5 logements;
2. une fraction d'un immeuble principalement résidentiel détenu en copropriété divisée ou indivise;
3. un terrain résidentiel.

### - Non rétroactif

- La double représentation n'est interdite qu'à compter du 10 juin 2022. Ainsi, si un courtier a un CCA avec un client qui signe, au plus tard le 9 juin 2022, une promesse d'achat relativement à une propriété pour laquelle le courtier a également un contrat de courtage de vente, il pourra continuer de représenter l'acheteur et le vendeur.

### - Et si un cas de double représentation a lieu?

### - À quel moment doit-on envoyer l'avis de résiliation?

### - La notion de traitement équitable

- Le courtier se doit d'informer l'acheteur avec objectivité. Ainsi, le courtier doit pouvoir démontrer l'exactitude des informations transmises à l'acheteur et lui indiquer tout élément défavorable concernant la propriété.
- Au sens de l'[article 83 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité \(RCE\)](#), le courtier doit informer la partie non représentée qu'il ne la représente pas et que cette personne a la possibilité de se faire représenter par courtier.

## c. Double représentation (suite)

### - Exceptions à la double représentation

#### 1. Les régions peu desservies en services de courtage immobilier

- Si aucun autre titulaire de permis ne peut représenter l'acheteur et dont l'établissement se situe dans un rayon de 50km de l'immeuble pour lequel le client acheteur a l'intention de formuler une promesse d'achat, de location ou d'échange;

#### 2. Exception visant les agences

- Cette exception vise à permettre à deux courtiers d'une même agence de représenter chacun leur client par contrat de courtage. Ainsi, un courtier pourra représenter un vendeur par contrat de courtage vente et un autre courtier, de la même agence pourra représenter un acheteur par contrat de courtage achat, et ce, dans le cadre d'une même transaction;
- Dans un tel cas, l'agence doit mettre en place des mesures robustes visant à s'assurer que toutes les obligations de protection des informations confidentielles et stratégiques respectives du client vendeur et du client acheteur soient respectées;
- Toutefois, le courtier a l'obligation déontologique d'être en mesure d'agir avec loyauté à l'égard de son client et de protéger ses intérêts. Ainsi, si un courtier travaille régulièrement avec un autre courtier de son agence et que ce dernier lui a partagé de l'information confidentielle au sujet de son client vendeur, il devra refuser de représenter l'acheteur intéressé par l'immeuble et de signer un contrat de courtage achat avec ce dernier.

# 8. LA DÉCLARATION DU VENDEUR ET LES FICHES DESCRIPTIVES

## a. Les obligations du courtier :

- **Obligation d'information et de renseignement** : L'affaire [Marquis c. Re/Max Avant tout inc.](#) résume les grandes lignes de l'obligation d'information et de renseignement à laquelle est assujetti le courtier immobilier :
  1. Le courtier et l'agent immobilier ont le devoir d'agir conformément aux usages et aux règles de l'art;
  2. Un courtier ou un agent immobilier ne peut faire une représentation fautive ou non complète à une personne qui recourt à ses services;
  3. Un courtier et un agent immobilier ont l'obligation d'agir avec prudence et diligence, dont notamment :
    - a. Entreprendre des démarches pour découvrir, conformément aux usages et règles de l'art, les facteurs pouvant affecter défavorablement les parties ou l'objet même de la transaction;
    - b. Informer toutes les parties à une transaction de tout facteur dont ils ont connaissance qui peut affecter défavorablement les parties ou l'objet même de la transaction;
    - c. Consigner par écrit les droits et obligations des parties;
    - d. Informer toutes les parties des droits et obligations découlant des documents qu'ils leur font signer;
    - e. Utiliser les formulaires édictés par règlement;
  4. Un courtier et un agent immobilier doivent compléter la fiche descriptive;
  5. Un courtier et un agent immobilier doivent vérifier l'exactitude des renseignements qu'ils fournissent à d'éventuels acheteurs, dans la mesure où cela leur est possible;
  6. Un courtier et un agent immobilier doivent dévoiler à l'acheteur l'état véritable d'un bâtiment qu'ils connaissent;
  7. Un courtier et un agent immobilier doivent conseiller et informer avec objectivité le client et toutes les parties à une transaction. »

# 8. LA DÉCLARATION DU VENDEUR ET LES FICHES DESCRIPTIVES

## Les obligations du courtier

- [Article 5 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité](#) : Le titulaire de permis doit vérifier, conformément aux usages et aux règles de l'art, les renseignements qu'il fournit au public ou à un autre titulaire de permis. Il doit toujours être en mesure de démontrer l'exactitude de ces renseignements.
- **Éviter d'être trop général**
  - Exemple : Une déclaration du vendeur qui mentionne que le drain de fondation a été refait en 2012. Ça laisse croire que le drain est refait au complet. Après avoir fait ses vérifications et après avoir discuté avec le vendeur, l'inspecteur se rend compte que le drain a été refait sur deux façades. **OUPS**, l'acheteur a signé une promesse d'achat en considérant que le drain de fondation était neuf. Il faut s'attendre à une réaction de l'acheteur.
- **Éviter les contradictions**
  - Exemple : le vendeur coche « non » à la case : À votre connaissance, y-a-t-il déjà eu présence d'insectes ou animaux nuisibles? L'inspecteur va dans l'entretout et trouve des trappes à souris. **OUPS**. Est-ce que l'acheteur a vu une souris il y a 5 ans et ce sont des restants? Est-ce que les trappes ont été mises là à titre préventif? Informez-vous auprès de votre client et mentionnez le.

*\*Il est important de ne rien laisser de côté en matière de formulaire. Les formulaires doivent se rendre à la firme de courtage, puis*

*le courtier doit l'envoyer à l'agence et celle-ci doit remplir les formulaires dans le système.\**

# 8. LA DÉCLARATION DU VENDEUR ET LES FICHES DESCRIPTIVES

L'obligation de vérification : Dans [Tessier c. Le Bouthillier, 2007 QCCQ 8097](#) le juge résume ainsi l'obligation de vérifier l'état de l'immeuble pour le courtier immobilier :

[31] Certes, l'obligation du Courtier ne va pas jusqu'à défaire des murs ou des composantes de la maison pour en vérifier toutes les caractéristiques. Il n'a pas l'obligation d'un expert-architecte, d'un ingénieur ou d'un constructeur lorsqu'il fait une expertise. De même, son examen de l'immeuble n'est pas de la même nature que l'inspection préalable à l'achat de l'immeuble. L'inspecteur qui visite l'immeuble avant l'achat doit vérifier les défauts de la maison. Le Courtier doit plutôt vérifier ses caractéristiques, mais cela implique aussi, plus sommairement, les défauts et les qualités de l'édifice.

[32] **Le Courtier est tenu d'identifier les vices apparents et, en particulier, de vérifier le contenu de la fiche descriptive en s'assurant que celle-ci reflète la situation de l'immeuble tel qu'il existe, étant entendu que l'une des raisons qui incitent un acheteur profane en matière de construction à retenir leurs services, est d'être bien informé et protégé.**

# 8. LA DÉCLARATION DU VENDEUR ET LES FICHES DESCRIPTIVES

## b. La responsabilité :

- Le courtier immobilier est responsable, au même titre que son client, s'il transmet des renseignements non vérifiés parce qu'il a choisi de se fier exclusivement aux réponses du client. **Il doit les vérifier.**
- Un manquement à cette obligation peut constituer une faute civile et engager la responsabilité civile du courtier. Toutefois, lorsque le courtier immobilier démontre avoir fait des **démarches sérieuses et attentives** auprès de la Municipalité ou de toute autre source de renseignements fiables, les tribunaux vont considérer qu'il n'a pas fait de fausses représentations ni commis de faute en se fondant sur les informations obtenues.

# 8. LA DÉCLARATION DU VENDEUR ET LES FICHES DESCRIPTIVES

## c. Cas de jurisprudence

### 1. [Jocelyne Paris c. La Centrale Immobilière Inc. et als, 2015 QCCQ 3502](#)

- La demanderesse poursuit sa vendeuse et les courtiers en raison d'une non-conformité par rapport au zonage du logement;
- Zonage municipal prohibait l'utilisation d'un logement au sous-sol, contrairement à ce qui est représenté sur la fiche descriptive;
- L'agence immobilière et les courtiers sont condamnés solidairement avec la vendeuse pour s'être fiés à des informations fournies par des personnes n'ayant pas les compétences requises;

### 2. [Boivin c. Groupe Sutton-Synergie inc., 2012 QCCQ 1016](#)

- Un courtier qui indique erronément à la fiche descriptive des caractéristiques au sujet de l'immeuble commet une faute, par exemple la présence d'une fosse septique inexistante, et qui ne peut prouver que c'est son client qui lui a indiqué cette information ou qu'il l'a vérifiée adéquatement commet une faute et pourrait devoir indemniser l'acheteur pour avoir manqué à son devoir de vérification.
- **Par contre, si l'erreur découle d'une mauvaise information transmise par une personne en autorité lors d'une vérification, tel un inspecteur municipal qui confirme qu'on peut construire un immeuble résidentiel sur un terrain vacant alors que ce n'est pas vrai, le courtier n'aura évidemment pas commis de faute.**

# 9. LA PROMESSE D'ACHAT

« La bonne rédaction d'une promesse d'achat constitue un champ privilégié de droit préventif »

- Julien S. Mackay

- Outre la description du bien vendu, son prix et les modalités de paiement, les parties doivent prévoir les délais à respecter de part et d'autre, et des garanties de la solvabilité de l'acheteur et de sa bonne foi. L'offre doit décrire avec précision le bien concerné, ses accessoires et son prix. Somme toute, elle doit contenir tous les éléments voulus pour que la rencontre des volontés permette de conclure le contrat envisagé (Immeubles Trimax Ltée c. Généreux, [1994] R.D.I. 286 (C.S.)).
- Ne pas oublier que la promesse d'achat peut être utilisée pour interpréter un contrat de vente.

# 9. LA PROMESSE D'ACHAT

## a. La clause d'inspection

## b. la clause de financement

- Le problème rencontré le plus souvent en jurisprudence concerne l'application des délais.
- Doit prévoir les éléments suivants :
  - Montant de l'emprunt;
  - Le taux d'intérêt maximal;
  - En cas de copropriété indivise, prévoir le nom de l'institution financière afin de satisfaire la clause 4.3 du Contrat de courtage exclusif;

# 9. LA PROMESSE D'ACHAT

- a. **La clause d'offres d'achats multiples (R2.2) de l'Annexe R** : Trouve application dans le cas où une deuxième (voire même une troisième) offre d'achat (conditionnelle ou non) a été acceptée par le vendeur qui a déjà accepté également une première offre d'achat conditionnelle, mais dont une ou plusieurs conditions ne sont toujours par remplies.
  
- Délai de 72 heures pour permettre au premier promettant-acheteur de remplir les conditions ou de rendre nulle et non avenue la promesse d'achat.
  
- **Clause technique dont la mauvaise implication peut engager la responsabilité du courtier :**
  - [Drapeau c. Doré, 2013 QCCQ 13207](#) : Courtière condamnée 4 000,00 \$ de dommages-intérêts pour ne pas avoir avisé le deuxième promettant-acheteur que le premier a un délai de 72 heures pour remplir les conditions.
  - [Martin c. Re/Max 1er Choix inc., 2014 QCCQ 219](#) : Défenderesses condamnées à 26 146,67 \$ de dommages-intérêts pour ne pas avoir transmis l'avis de 72h au premier promettant-acheteur.

# 10. PROCESSUS DISCIPLINAIRES



1

## Comité de discipline

Cheminement d'une plainte et traitement de celle-ci.

2

## Pouvoirs du Syndic

Les pouvoirs du syndic pendant le processus disciplinaires et le droit à l'avocat.

3

## Illustrations

Exemples de "chef" d'accusation.

# a. Étapes du processus disciplinaire

## 1. Demande d'assistance

- Identification de l'agence ou du courtier visé
- Information relativement à la transaction
- Chronologie des faits et transmission des documents justificatifs
- Identification du plaignant et de la personne lésée
- Attestation des déclarations

## 2. Processus d'enquête du syndic

- Période pendant laquelle un analyste étudie la « demande d'assistance »
- Aucune obligation de divulguer le contenu de l'enquête ou sa décision (confidentialité)
- Aucune obligation d'avertir le professionnel
- Larges pouvoirs d'enquête

## b. Pouvoir d'enquête du syndic

### Loi sur le courtage immobilier

**78.** La personne qui procède à une inspection en vertu de la présente section peut:

- 1° avoir accès à toute heure raisonnable à l'établissement du titulaire de permis qui fait l'objet de l'inspection, ou, le cas échéant, à l'établissement de la société par actions au sein de laquelle le titulaire de permis de courtier exerce ses activités;
- 2° examiner et tirer copie des livres, registres, comptes, dossiers et autres documents se rapportant aux activités du titulaire de permis;
- 3° exiger tout renseignement ou tout document relatif à l'application de la présente loi.

Toute personne qui a la garde, la possession ou le contrôle de ces livres, registres, comptes, dossiers et autres documents doit, à la demande de la personne qui effectue l'inspection, lui en donner communication et lui en faciliter l'examen, quelle que soit la nature de leur support et la forme sous laquelle ils sont accessibles.

**80.** Il est interdit d'entraver le travail d'une personne qui effectue une inspection, notamment en l'induisant en erreur.

**84.** Le syndic a pour fonction de faire enquête sur toute allégation de manquement à la présente loi par un titulaire de permis et, le cas échéant, son administrateur ou son dirigeant. Le syndic peut s'adjoindre les personnes nécessaires pour effectuer son enquête.

Par ailleurs, s'il a des motifs de croire qu'un titulaire de permis et, le cas échéant, son administrateur ou son dirigeant, a commis une infraction aux dispositions de la présente loi, le syndic fait enquête et, s'il y a lieu, porte plainte devant le comité de discipline. La plainte peut également requérir toute mesure provisoire.

**89.** Les articles 78 à 80 s'appliquent au syndic, aux syndics adjoints et aux syndics ad hoc qui effectuent une enquête.

Le syndic, les syndics adjoints et les syndics ad hoc sont investis des pouvoirs et de l'immunité accordés aux commissaires nommés en vertu de la Loi sur les commissions d'enquête ([chapitre C-37](#)), sauf celui d'ordonner l'emprisonnement.

**97.** Les membres du comité de discipline sont investis des pouvoirs et de l'immunité accordés aux commissaires nommés en vertu de la Loi sur les commissions d'enquête ([chapitre C-37](#)) sauf celui d'ordonner l'emprisonnement.

Ils possèdent, pour contraindre les témoins à comparaître et à répondre, et pour les condamner en cas de refus, tous les pouvoirs de la Cour supérieure et à cette fin, l'intimé est réputé un témoin. Le comité a compétence privativement à tout tribunal, en première instance.

**108.3.** Un ordre professionnel peut refuser de donner communication des documents et renseignements suivants détenus dans le cadre du contrôle de l'exercice de la profession :

1° un avis, une recommandation ou une analyse fait dans le cadre d'un processus décisionnel en cours au sein de l'ordre, d'un autre ordre ou de l'Office, jusqu'à ce que l'avis, la recommandation ou l'analyse ait fait l'objet d'une décision ou, en l'absence de décision, qu'une période de cinq ans se soit écoulée depuis la date de l'avis, de la recommandation ou de l'analyse;

2° un renseignement dont la divulgation est susceptible d'entraver le déroulement d'une vérification ou d'une inspection menée par une personne ou un comité mentionné au paragraphe 1° du premier alinéa de l'article 192 ou de révéler une méthode d'enquête, de vérification ou d'inspection;

3° un avis, une recommandation ou une analyse, incluant les renseignements permettant d'identifier son auteur, dont la divulgation est susceptible d'avoir un effet sur une procédure judiciaire.

De même, un ordre professionnel peut refuser de confirmer l'existence ou de donner communication d'un renseignement ou d'un document dont la divulgation est susceptible de révéler le contenu d'une enquête ou d'avoir un effet sur une enquête à venir, en cours ou sujette à réouverture.

Les renseignements permettant d'identifier une société visée au chapitre VI.3 ou un autre groupe de professionnels et obtenus par une personne ou un comité visé au paragraphe 1° du premier alinéa de l'article 192 dans le cadre d'une enquête, d'une vérification ou d'une inspection, sont confidentiels sauf si leur divulgation est autrement autorisée.

**114.** Il est interdit d'entraver de quelque façon que ce soit un membre du comité, la personne responsable de l'inspection professionnelle nommée conformément à l'article 90, un inspecteur ou un expert, dans l'exercice des fonctions qui lui sont conférées par le présent code, de le tromper par des réticences ou par de fausses déclarations, de refuser de lui fournir un renseignement ou document relatif à une inspection tenue en vertu du présent code ou de refuser de lui laisser prendre copie d'un tel document.

De plus, il est interdit au professionnel d'inciter une personne détenant des renseignements le concernant à ne pas collaborer avec une personne mentionnée au premier alinéa ou, malgré une demande à cet effet, de ne pas autoriser cette personne à divulguer des renseignements le concernant.

**121.1.** Le Conseil d'administration doit prendre les mesures visant à préserver en tout temps l'indépendance du bureau du syndic dans l'exercice des fonctions des personnes qui le composent.

**122.** Un syndic peut, à la suite d'une information à l'effet qu'un professionnel a commis une infraction visée à l'article 116, faire une enquête à ce sujet et exiger qu'on lui fournisse tout renseignement et tout document relatif à cette enquête. Il ne peut refuser de faire enquête pour le seul motif que la demande d'enquête ne lui a pas été présentée au moyen du formulaire proposé en application du paragraphe 9° du quatrième alinéa de l'article 12.

L'article 114 s'applique à toute enquête tenue en vertu du présent article.

Il est interdit d'exercer ou de menacer d'exercer des mesures de représailles contre une personne pour le motif qu'elle a transmis à un syndic une information selon laquelle un professionnel a commis une infraction visée à l'article 116 ou qu'elle a collaboré à une enquête menée par un syndic.

## b. Pouvoir d'enquête du syndic

### Confidentialité de l'enquête avant le dépôt d'une Plainte

#### - [M.F. c. Ordre des technologues professionnels du Québec \[2009 QCCQ 5526\]](#)

[66] Avant l'adoption de la Loi 22 de 2006, la jurisprudence avait reconnu que le dossier d'enquête du syndic est strictement confidentiel [\[16\]](#).

[67] Dans l'arrêt Farhat , monsieur le juge Mayrand distingue parmi les dossiers du syndic deux catégories, soit :

- 1- Ceux qui sont soumis au comité de discipline et qui font l'objet d'une plainte ;
- 2- Ceux qui ne sont pas encore soumis au comité de discipline et n'ont pas fait l'objet d'une plainte [\[17\]](#).

[68] Les premiers deviennent accessibles dès le dépôt de la plainte, en vertu des dispositions de l'article 120.2, deuxième alinéa et 142 du Code des professions, qui consacrent l'accessibilité aux dossiers du comité de discipline [\[18\]](#) dont l'audience est publique ; ainsi, la partie du dossier d'enquête du syndic qui concerne cette plainte de même que les éléments de preuve qu'il entend utiliser au soutien de celle-ci deviennent accessibles soit parce qu'ils sont versés au dossier du comité de discipline soit en vertu des règles de divulgation de la preuve.

[69] En effet, la jurisprudence applique depuis plus de quinze ans aux infractions disciplinaires la règle de la divulgation de la preuve, en vertu du droit du professionnel à une défense pleine et entière [\[19\]](#).

[70] L'obligation de confidentialité imposée au syndic par le serment qu'il prête en vertu des dispositions de l'article 124 C.p. cesse, lorsque le contenu de son dossier passe du stade de l'enquête à celui de l'audition de la plainte devant le comité de discipline dont les audiences sont publiques (art. 142 C.p.) [\[20\]](#).

[71] Par ailleurs, les dossiers qui ne sont pas soumis au Comité de discipline et n'ont pas fait l'objet d'une plainte sont et demeurent strictement confidentiels. En effet les tribunaux avaient déjà déterminé avant l'adoption de la Loi 22 de 2006 qu'aucun accès n'est permis à ces dossiers dont le contenu est protégé par le serment de confidentialité exigé par [l'article 124](#) du [Code des professions](#) [\[21\]](#).

[72] Cette confidentialité des dossiers d'enquête du syndic n'a pas été abolie par l'assujettissement des ordres professionnels à la *Loi sur l'accès*.

## b. Pouvoir d'enquête du syndic

### Confidentialité de l'enquête avant le dépôt d'une Plainte et pouvoirs du syndic

#### - [H.S. c. Barreau du Québec \[2010 QCCA 229\]](#)

[16] Le syndic qui mène l'enquête a accès à l'avocat, à son dossier, aux tiers et aux documents des tiers. Le syndic a accès à tout, y compris les documents, les enregistrements audio ou vidéo, et les comptes en fidéicommiss. L'avocat sous enquête a l'obligation de répondre au syndic, car le refus de répondre constitue une infraction déontologique qui est sévèrement sanctionnée et qui peut aller jusqu'à la radiation. Puisque l'avocat est obligé de répondre, il ne peut pas opposer au syndic le secret professionnel. C'est pour cette raison que le dossier d'enquête est confidentiel et ne peut être communiqué au demandeur d'enquête. Par ailleurs, le syndic est tenu de protéger le secret professionnel et personne n'a accès au dossier d'enquête, sauf le personnel du bureau du syndic. Aucun renseignement d'un dossier d'enquête n'est divulgué, sauf dans la mesure requise par le syndic pour faire sa preuve lorsqu'il dépose une plainte disciplinaire formelle auprès du conseil de discipline. Tout autre document demeure confidentiel.

[30] Dans M.F. c Ordre des technologues professionnels du Québec, la Cour du Québec a statué que le droit d'accès conféré par la Loi sur l'accès ne s'étend pas aux documents et renseignements d'enquête :

« (79) En tant que documents préparatoires à un possible débat disciplinaire, les documents et renseignements d'enquête, qui n'ont pas encore été soumis au comité de discipline et qui n'ont pas fait l'objet d'une plainte, sont assimilables à ceux visés au deuxième alinéa l'article 9 de la loi et font exception au droit édicté au premier alinéa du même article.

(80) En effet, lorsque la loi permet à un organisme de refuser de confirmer l'existence d'un document, elle confère un pouvoir qui est incompatible avec l'exercice d'un droit d'accès. Puisque les deux dispositions sont incompatibles l'une à l'autre, il faut en déduire que les documents et renseignements d'enquête sont et demeurent confidentiels tant qu'une plainte disciplinaire n'a pas été déposée devant le comité de discipline. »

[31] La Commission est d'avis qu'en l'occurrence, la divulgation des documents déposés sous pli confidentiel serait « susceptible de révéler le contenu d'une enquête » au sens du deuxième paragraphe de l'article 108.3 du Code des professions et que la loi confère à Me St-Onge, la syndique, une complète discrétion de refuser de communiquer les documents « susceptibles de révéler le contenu d'une enquête ». Sa décision n'a donc pas à être révisée.

## b. Pouvoir d'enquête du syndic

Quelles sont les pouvoirs du Syndic pendant l'enquête? (Suite)

- Portée des pouvoirs d'enquête du Syndic

- [Pharmascience inc. c. Binet \[2006 CSC 48\]](#)

[27] Dans ce contexte, on doit s'attendre à ce que les personnes dotées non seulement du pouvoir mais aussi du devoir d'enquêter sur la conduite d'un professionnel disposent de moyens suffisamment efficaces pour leur permettre de recueillir toutes les informations pertinentes afin de déterminer si une plainte doit être portée. Comme on l'a vu, le [Code des professions](#) attribue à un fonctionnaire indépendant, le syndic, la charge d'enquêter et de se prononcer sur la nécessité de déposer une plainte devant le comité de discipline. Le juge Dalphond, alors à la Cour supérieure, décrivait clairement le rôle capital dévolu par le législateur à cet acteur dans *Parizeau c. Barreau du Québec*, [1997 CanLII 9307 \(QC CS\)](#), [1997] R.J.Q. 1701, p. 1708 :

La clé de voûte au niveau du contrôle de la profession est le syndic, qui joue un double rôle : celui d'enquêteur doté de pouvoirs importants (art. 122 du code) et celui de dénonciateur ou plaignant devant le comité de discipline (art. 128 du code).

[38] L'importance de ce « double rôle » doit nécessairement guider l'interprétation de l'art. 122. Le dépôt d'une plainte devant le comité de discipline peut constituer l'aboutissement de l'enquête du syndic. Pour le professionnel en cause, ce seul dépôt entraîne parfois des conséquences graves pour sa réputation et pour l'exercice de ses activités professionnelles. Pour agir avec efficacité, mais dans le souci et le respect des droits de tous les intéressés durant son enquête, le syndic doit être en mesure d'exiger les documents et renseignements pertinents de toute personne et non seulement d'un professionnel, comme le conclut la Cour d'appel. L'obtention de renseignements en possession de tiers paraît souvent essentielle à la conduite efficace de l'enquête du syndic. Bien que seul le professionnel accusé d'une infraction déontologique puisse éventuellement être cité devant le comité de discipline les situations susceptibles de provoquer des plaintes disciplinaires impliqueront fréquemment une tierce partie, d'une manière ou d'une autre.

[59] Le rôle du syndic d'un ordre professionnel constitue clairement un devoir public. La mission première du syndic est d'enquêter sur la conduite des professionnels afin de protéger les individus bénéficiant de leurs services. La portée du [Code des professions](#) et le langage qui y est utilisé traduisent cet objectif qu'illustre le libellé de l'art. 23. Comme nous l'avons vu, des considérations de politique judiciaire militent également en faveur de la reconnaissance du droit du syndic d'obtenir tous les renseignements nécessaires à la poursuite efficace de son enquête et à sa décision finale de porter ou non des plaintes disciplinaires.

## b. Pouvoir d'enquête du syndic

### Quelles sont les pouvoirs du Syndic pendant l'enquête? (Suite)

#### - Portée des pouvoirs d'enquête du Syndic

- [Deschamps c. Comité de discipline de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec \[2018 QCCS 596\]](#)

[30] Le rôle du Syndic et les droits qui lui sont conférés par la loi sont tout sauf banaux.

[31] Afin d'assurer le respect des normes et règles que doivent respecter les courtiers immobiliers, la [Loi sur le courtage immobilier](#) oblige la création de l'OACIQ qui a pour principales fonctions d'assurer la protection du public en outre par le biais du contrôle de l'exercice des courtiers et des agences[13].

[32] Le conseil d'administration de l'OACIQ nomme, parmi les membres de l'ordre, le syndic et les syndics adjoints, dont l'indépendance doit en tout temps être préservée[14]. Ils ne peuvent être destitués que sur vote d'au moins 8 membres du conseil sur les 13 qui le composent[15], par opposition au vote à la majorité simple, soit de la majorité des membres présents lors du vote.

[33] Le Syndic a comme fonction de faire enquête sur toute allégation de manquement à la [Loi sur le courtage immobilier](#). Il est investi de très larges pouvoirs, dont en outre[16] :

- 1° avoir accès à toute heure raisonnable à l'établissement du courtier ou de l'agence qui fait l'objet de l'inspection, ou, le cas échéant, à l'établissement de la société par actions au sein de laquelle ce courtier exerce ses activités;
- 2° examiner et tirer copie des livres, registres, comptes, dossiers et autres documents se rapportant aux activités du courtier ou de l'agence;
- 3° exiger tout renseignement ou tout document relatif à l'application de la présente loi.

[35] De plus, l'article 80 de cette même loi prévoit qu'il est interdit d'entraver le travail d'une personne qui effectue une inspection, notamment en l'induisant en erreur, alors que l'article 105 du [Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité](#)[17] ajoute que le courtier doit collaborer lors d'une enquête tenue par le syndic ou le syndic adjoint, notamment en dévoilant tous les faits dont il a connaissance, en produisant tous les documents pertinents et en répondant, dans les plus brefs délais, à toute demande selon le mode imposé par la personne qui l'a faite. Étant donné l'ampleur de son pouvoir d'enquête, le Syndic doit prêter le serment de discrétion prévu à l'annexe A du [Règlement sur les instances disciplinaires de l'organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec](#)[18] :

Je, A. B., déclare sous serment que je ne révélerai et ne ferai connaître, sans y être autorisé par la loi, quoi que ce soit dont j'aurai connaissance dans l'exercice de ma charge.

# c. Le droit à l'avocat et le devoir de collaboration

Quelle est la place de l'avocat pendant l'enquête?

Deux périodes:

## 1) Avant le dépôt de la plainte

- Obligation de collaboration (sinon entraîner une plainte disciplinaire et des sanctions importantes)
- Droit d'avoir un avocat présent: peut favoriser le règlement avant le dépôt d'une plainte (négociation et conciliation)
- Ça n'atténue pas le devoir de collaboration
- Éviter des aveux ou des admissions inexactes, inutiles ou préjudiciables
- Présence de l'avocat et effets bénéfiques

## 2) Après le dépôt de la plainte

- Assistance dans le processus disciplinaire

# d. Les étapes du processus disciplinaire

## 1. Dépôt de la plainte

- Le courtier est informé de la Plainte
- Réception de la divulgation de la preuve
- Aucune communication avec les plaignants: Article 109 du RCE

## 2. Déclaration de culpabilité

## 3. Appel du rôle provisoire: fixation de l'audition sur la plainte

## 4. Avis d'audience: confirmation de la date de l'audition

## 5. Audition de la plainte

- Moyens préliminaires: exclusion des témoins ou questions procédurales
- Confirmation du plaidoyer
- Preuve de la partie plaignante
- Preuve de la partie intimée
- Contre-preuve, le cas échéant
- Plaidoirie

## 6. Décision quant à la culpabilité (sur la plainte)

## 7. Audition sur la sanction

## 8. Décision relativement à la sanction

# e. Détermination de la sanction

## Objectifs

- Assurer la protection du public par son caractère dissuasif et exemplaire
- Réhabilitation du professionnel
- Réintégration du professionnel
- Réparation du préjudice

## Facteurs aggravants et atténuants

- Plaidoyer de culpabilité ou contestation
- Les antécédents judiciaires
- L'expérience du courtier
- Le nombre d'infractions (une trame factuelle ou plusieurs transactions)
- Malveillance et mauvaise foi
- Gravité des fautes et des infractions reprochées
- Période sur laquelle s'échelonnent les manquements
- Le préjudice

## Quelles sont les sanctions possibles?

- Réprimandes
- Formation
- Amendes (entre 2 000,00\$ et 50 000,00\$)
- Suspension



# e. Détermination de la sanction et illustration

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

**Article 20:** Vente d'un immeuble duquel on est propriétaire ou dans lequel nous avons un intérêt

**20.** Le titulaire de permis qui vend, échange ou loue un immeuble ou une entreprise dans lequel il détient un intérêt direct ou indirect ne peut représenter l'acheteur ou le locataire qui s'y intéresse. Sauf lors de la conclusion ou du renouvellement du bail d'un immeuble à usage d'habitation, il doit aviser l'acheteur ou le locataire, sans délai et par écrit, qu'il ne le représente pas et que celui-ci a la possibilité de se faire représenter par le titulaire de permis de son choix.

- Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Nathalie Audet [2020 CanLII 27625] : 30 jours de suspension
- Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Morin [2017 CanLII 38197]: Amende de 1000,00\$ et une formation



# e. Détermination de la sanction et illustration

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

**Articles 15, 83, 85 et 86 :** Devoir d'accorder un traitement équitable et devoir d'information relativement aux faits pertinents de la transaction

**15.** Le titulaire de permis doit protéger et promouvoir les intérêts de la partie qu'il représente tout en accordant un traitement équitable à toutes les parties à une transaction.

Il ne peut faire aucune représentation allant à l'encontre de la partie qu'il représente. Il ne peut divulguer d'information confidentielle ou stratégique concernant cette partie ou la transaction envisagée, sauf autorisation écrite de cette dernière.

**83.** Le courtier ou le dirigeant d'agence doit conseiller et informer avec objectivité la partie qu'il, ou l'agence pour laquelle il agit, représente et toutes les parties à une transaction. Cette obligation porte sur l'ensemble des faits pertinents à la transaction ainsi que sur l'objet même de celle-ci et doit être remplie sans exagération, dissimulation ou fausse déclaration.

S'il y a lieu, il doit les informer des produits et services relatifs à cette transaction concernant la protection du patrimoine visé.

**85.** Le courtier ou le dirigeant d'agence doit informer la partie qu'il représente et toutes les parties à une transaction de tout facteur dont il a connaissance qui peut affecter défavorablement les parties ou l'objet même de la transaction.

**86.** Le courtier ou le dirigeant d'agence doit, pour assurer la protection de toutes les parties à une transaction, veiller à ce que leurs droits et obligations soient consignés par écrit et reflètent adéquatement leur volonté. Il doit informer de façon raisonnable toutes les parties à une transaction des droits et obligations découlant des documents qu'il leur fait signer.

➤ [Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c Nicole Desautels \[2016 CanLII 28810\]](#) : Suspension 30 jours et amende de 1 000,00\$

➤ [Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c Nicolas Xynogalas \[2021 CanLII 53048\]](#): Amende de 3 000,00\$ et une formation

➤ [Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c Stéphane Duhaime \[2022 CanLII 9864\]](#): Amende de 2 000,00\$ et une formation

# e. Détermination de la sanction et illustration

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

### Articles 105 et 106 : Obligation de collaborer avec le Syndic

**105.** Le courtier ou le dirigeant d'agence doit collaborer lors d'une inspection, d'une enquête tenue par le syndic ou le syndic adjoint, d'une démarche de collecte d'informations par le service d'assistance ou par le comité d'indemnisation, ou lors d'une procédure de médiation, d'arbitrage ou de conciliation menée par l'Organisme, notamment en dévoilant tous les faits dont il a connaissance, en produisant tous les documents pertinents et en répondant, dans les plus brefs délais, à toute demande selon le mode imposé par la personne qui l'a faite.

Le courtier qui exerce ses activités au sein d'une société par actions doit s'assurer de la collaboration de cette société, de ses dirigeants et de ses employés, le cas échéant.

**106.** Le courtier ou le dirigeant d'agence ne doit pas faire d'exagération, de dissimulation ou de fausse déclaration lorsqu'il fournit des renseignements ou des documents lors d'une inspection, d'une enquête tenue par le syndic ou le syndic adjoint, par le service d'assistance ou par le comité d'indemnisation ou lors d'une procédure de médiation, d'arbitrage ou de conciliation menée par l'Organisme.

- Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c Michel Davidson [2018 CanLII 83445] : Suspension 30 jours
- Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c Martin Benoît [2015 CanLII 92470]: Suspension 30 jours
- Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c Yvon St-Amant [2019 CanLII 55831]: Suspension 30 jours
- Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c Willy Pierre [2016 CanLII 60394]: Suspension 60 jours

204, rue du Saint-Sacrement  
Bureau 500  
Montréal (Québec) H2Y 1W8  
t. 514-848-9676 p. 250  
f. 514-360-0790  
[llachance@ldbavocats.ca](mailto:llachance@ldbavocats.ca)



**LDB** | AVOCATS - LAWYERS

---