



DUFOUR MOTTET

AVOCATS

(s.e.n.c.r.l.)

Volume 13, Numéro 3

Mars 2018

CAPSULE JURIDIQUE EN DROIT IMMOBILIER

Obligation de vérification : un rappel à l'ordre

Vo c. Lacaille, 2017 QCCQ 14333

Par Me Hubert Villeneuve

Bien que le courtier ne soit pas obligé d'effectuer des vérifications qui sortent du domaine spécifique du courtage, son obligation de vérification, lorsqu'elle porte sur des informations aisément vérifiables, doit être considérée avec la plus grande rigueur. Le défaut, de la part de deux courtiers, d'avoir omis de vérifier et communiquer certains faits qui, dans le contexte de la transaction, revêtaient un caractère essentiel, a ainsi résulté en leur condamnation solidaire par le juge Richard Landry de la Cour du Québec.

Les faits

Au début de décembre 2014, Thuy-Tien Vo et Jonathan Morrison (les « acheteurs ») s'intéressent à une propriété à Laval, dont la fiche descriptive fait état d'une résidence splendide et impeccable, dotée notamment d'une fondation en béton coulé et d'une terrasse incluant piscine creusée et spa. Le propriétaire Benoît Lacaille (le « vendeur ») réside en Thaïlande, mais rien de l'indique dans la fiche descriptive. Les courtiers, Geneviève Langevin, à titre de courtier inscripteur et Nicolas Roy, à titre de collaborateur, sont chargés de la vente de l'immeuble.

Les acheteurs effectuent quatre visites de la propriété, dont une avec un inspecteur en janvier 2015. Puisque ces visites ne révèlent aucune anomalie importante, les acheteurs décident d'aller de l'avant avec la transaction, laquelle est faite avec garantie légale pour 550 000 \$. Le 30 mars 2015, la signature de l'acte de vente est prévue mais des difficultés surgissent.

Alors que le vendeur est représenté comme « résident canadien », son représentant affirme que sa résidence se trouve en Thaïlande, contrairement aux représentations des courtiers.

Cela signifie que les acheteurs pourraient être tenus responsables de ses redevances fiscales s'il n'est pas résident canadien, amenant la notaire à retenir une somme de 21 775 \$ sur le produit de vente.

Une fois l'acte de vente signé, le courtier Roy remet aux acheteurs une enveloppe contenant certains documents concernant la résidence. Les acheteurs ont la mauvaise surprise d'y découvrir un rapport d'expertise réalisé pour le compte du vendeur en 2009 et faisant état de nombreux problèmes affectant l'immeuble, dont le fait qu'une partie des fondations est en fait constituée de blocs de béton et que l'étanchéité du toit est compromise. D'autres problèmes sont ensuite découverts, dont la désagrégation du rebord de bois et de béton de la piscine, laquelle n'avait pas été hivernisée, le fait que le spa n'est pas fonctionnel ni hivernisé, des accumulations d'eau sur le toit, et la thermopompe défectueuse. Les acheteurs réclament 84 451,16 \$ au vendeur et aux courtiers. Contre le premier, ils invoquent la garantie légale de qualité; contre les seconds, ils reprochent des manquements à leurs obligations professionnelles.

La décision

D'emblée, le juge observe que les acheteurs ont fait preuve de minutie dans le processus d'achat, effectuant quatre visites préachat, requérant tous les documents fournis sur la propriété et effectuant une inspection exhaustive. Leur témoignage est jugé précis et clair, contrairement à ceux des courtiers.

En effet, hormis le fait d'avoir conçu la fiche descriptive et avoir reçu la déclaration du vendeur, la courtière Langevin fut absente tout au long de cette transaction, dont elle ne se souvient pratiquement plus de rien. Son collègue Roy fut davantage impliqué dans le processus mais son témoignage est jugé peu crédible. Notamment, il affirme devant le juge qu'il ne considérait pas le vendeur comme résident canadien avant la vente, alors qu'il avait affirmé lors d'un interrogatoire préalable avoir été convaincu du contraire. De même, il affirme à l'audience ne pas avoir pris connaissance du rapport d'inspection avant la vente, contrairement à ce qu'il affirmait jusque-là.

Le tribunal conclut que les courtiers ont commis plusieurs manquements à leur devoir de compétence, prudence et diligence. Ils ont fait défaut de clarifier le statut de résidence du vendeur, élément pouvant affecter l'exécution éventuelle d'un jugement contre le vendeur advenant la présence de vices cachés. Ils ont transmis immédiatement après la vente un rapport d'expertise faisant état d'importantes problématiques et affirmé, à l'audience, ignorer sa provenance. Ils ont omis de s'enquérir auprès du vendeur du véritable état de la piscine et du spa. Le juge affirme être loin d'avoir été impressionné par la conduite des courtiers, d'autant plus qu'il s'agissait d'une transaction de 555 000 \$ de laquelle ils ont tiré une commission de 31 905 \$.

Le tribunal rejette toutefois la réclamation la plus importante, soit 44 265,37 \$, basée sur la présence alléguée de vices cachés, soit la toiture non-étanche. L'inspecteur préachat des acheteurs avait lui-même noté certains signes d'infiltration et avait recommandé à ses clients d'effectuer une inspection plus poussée au printemps, rendant ce vice juridiquement non caché. Il en va toutefois autrement de la piscine et du spa, sur lesquels les acheteurs ont été faussement rassurés par les représentations des courtiers.

Le tribunal considère également le non fonctionnement de la thermopompe comme un vice caché mais ne condamne que le vendeur sur cette base, invoquant la garantie de qualité. Le vendeur et les courtiers sont donc condamnés solidairement à la somme de 25 500 \$ et le vendeur seul à une somme additionnelle de 10 000 \$ basé sur l'état défectueux de la thermopompe.

Conclusion

Dans ce dossier, le juge se montre d'une sévérité particulière avec les courtiers, dont les témoignages jugés peu crédibles révèlent en fait leur manque de préparation et de connaissance des informations essentielles à la vente. La courtière inscriptrice s'est presque entièrement déchargée de son travail sur le courtier collaborateur, lequel avait entre les mains des informations susceptibles d'affecter l'intérêt des acheteurs potentiels, mais qui ne leurs furent pas révélées en temps utile.

Les courtiers auraient dû éviter de faire des représentations basées sur des faits non vérifiés, surtout lorsque ces représentations étaient susceptibles d'influencer l'issue de la transaction. C'est l'insouciance générale dont ils ont fait preuve, que désapprouve le juge Landry, ce dernier citant l'auteur Henri Richard, pour qui le courtier « ne peut se permettre d'empocher des sommes importantes en commission sans être soumis à des normes de conduite qui reflètent son expertise ».

La firme Dufour, Mottet Avocats est en mesure de vous conseiller par l'entremise de plusieurs de ses avocats, en droit immobilier et autres domaines de droit.

Richard Dufour, associé
rdufour@dufourmottet.com

Lisette Lafontaine, avocate
llafontaine@dufourmottet.com

Jean Marius Mottet, associé
jmmottet@dufourmottet.com

Sébastien Matte, avocat
smatte@dufourmottet.com

Carole Tremblay, associée
ctremblay@dufourmottet.com

Stéphanie Chartray, avocate
schartray@dufourmottet.com

Richard Letendre, associé
rletendre@dufourmottet.com

Laurie Meitin, avocate
lmeitin@dufourmottet.com

Annie Cadieux, associée
acadioux@dufourmottet.com

Hubert Villeneuve, avocat
hvilleneuve@dufourmottet.com

2550, boulevard Daniel-Johnson, bureau 400, Laval (Québec) H7T 2L1

☎ : (450) 686-8525 - 📠 : (450) 686-8516

✉ www.dufourmottet.com