



DUFOUR MOTTET

AVOCATS

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

Volume 13, Numéro 4

Avril 2018

CAPSULE JURIDIQUE EN DROIT IMMOBILIER

Devoir de conseil : le client a également des responsabilités

Lemoyne c. Re/Max 1^{er} Choix, 2018 QCCQ 1188

Par Me Hubert Villeneuve

Les décisions rendues quant au devoir de conseil du courtier envers son client mettent souvent en lumière le principe voulant que l'intensité de ce devoir varie en fonction des connaissances propres à chaque client. Une récente décision de la juge Gosselin, j.c.Q., le confirme.

Les faits

En 2007, Daniel Lemoyne (le « vendeur ») et son père sont respectivement propriétaires de deux immeubles à Québec, partageant une cour mitoyenne. En décembre 2007, le projet du père visant à installer des fondations à son immeuble (l'« Immeuble ») est accepté par la Ville et le rend ainsi éligible à une subvention (dont le jugement ne spécifiera jamais le montant exact). Les travaux se terminent en août 2011 mais la maison est plus haute que prévue sur ses fondations. Un différend survient entre le père du vendeur et la Ville, qui exige que la porte principale soit déplacée sur le côté de la maison afin d'éviter qu'un éventuel escalier empiète sur le trottoir. Le père du vendeur décède en 2013 alors que ce différend n'est pas réglé. Le vendeur hérite de l'Immeuble.

Le vendeur contacte Stéphane Bédard, de Re/Max 1^{er} Choix Inc. (le « courtier »), avec qui il conclut un contrat pour la vente de l'Immeuble. À la suite de la première visite les acheteurs sont informés par le courtier de la démarche en cours en vue d'obtenir une subvention de la Ville. Le 17 octobre 2013, le vendeur reçoit une offre d'achat au prix de 200 000 \$. Le vendeur formule une contre-offre de 230 000 \$, affirmant au courtier que le différend avec la Ville sera réglé d'ici la transaction devant le notaire.

Le 18 octobre 2013, un représentant de la Ville informe le vendeur que s'il vend l'Immeuble avant l'écoulement d'un an à la suite de la réception de la subvention attendue, il devra la rembourser. Le vendeur tente alors sans succès de rejoindre le courtier pour discuter avec lui de la possibilité de repousser la vente mais les acquéreurs acceptent la contre-offre dans l'intervalle.

Au cours des semaines qui suivent, vendeur et acheteurs échangent diverses contre-propositions par l'intermédiaire du courtier, le vendeur souhaitant conserver sa subvention tout en vendant l'Immeuble et les acheteurs souhaitant diminuer le prix de vente en fonction de travaux à effectuer et de la dérogation de l'Immeuble à la réglementation municipale. Le 12 décembre 2013, l'Immeuble est finalement vendu au prix de 230 000 \$, mais la transaction a pour effet de rendre le vendeur inéligible à la subvention. Invoquant que le courtier aurait dû l'informer des conditions d'octroi de la subvention, le vendeur lui réclame 15 000 \$ en dommages-intérêts pour la perte de celle-ci de même que pour troubles et inconvénients divers.

La décision

La juge rappelle les obligations auxquelles est assujéti le courtier en vertu du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* (le « Règlement ») : devoir de loyauté (articles 14-15), de prudence et de diligence (article 62), et surtout de conseil (articles 80 et 84). Ici, la preuve ne démontre aucune omission du courtier face à ses obligations déontologiques. Le père du vendeur avait reçu toute la documentation nécessaire à la compréhension de l'acceptation des travaux et à l'octroi d'une subvention. Les conséquences de sa résistance à se soumettre aux conditions d'acceptation finale des travaux par la Ville sont de sa seule responsabilité.

Le vendeur avait également accès à toute la documentation concernant les travaux, les exigences de la Ville et les conditions de la subvention depuis le décès de son père. Il devait connaître la contrainte du délai d'un an avant la vente pour conserver son droit à la subvention. Le vendeur a fait le choix de confier un mandat au courtier alors que le différend avec la Ville n'était pas réglé. Il s'est même fait rassurant, étant confiant de régler le tout avant la transaction. Bref, le tribunal ne peut retenir qu'il était de la responsabilité du courtier d'informer le vendeur sur les conditions de la demande de subvention dans un différend en lien avec des travaux de conformités exigés par la Ville, qui perdurait depuis 2011.

Le tribunal ajoute que si le vendeur avait vraiment l'intention d'arrêter le processus de vente pendant un an afin d'obtenir sa subvention, il devait faire une démarche claire auprès du courtier. Or, sa tentative de rejoindre le courtier afin de discuter de la possibilité d'arrêter le processus le 18 octobre 2013 était non seulement tardive, mais également ambiguë, car à aucun moment le vendeur n'a clairement indiqué au courtier son intention de refuser de vendre. Au contraire, il a ensuite soumis plusieurs contre-offres.

Le tribunal conclut que le vendeur, avec l'aide de son courtier, a pu vendre à 230 000 \$ un immeuble dont la valeur marchande était bien inférieure (175 000 \$) et que retarder la vente d'un an aurait impliqué des dépenses de taxes municipales et taxes scolaires, des frais d'électricité, d'assurance et d'entretien, sans compter le risque de la perte d'une telle occasion de vente.

La transaction intervenue lui a, somme toute, été favorable, malgré la perte de la subvention.

Conclusion

Spécialiste du domaine immobilier, le courtier doit s'informer de tout fait pertinent à une transaction et doit plus généralement garder à jour ses connaissances sur la législation et la réglementation relative à son domaine. Cependant, un client au fait depuis des années d'une problématique particulière affectant un immeuble faisant l'objet d'une transaction ne peut se décharger de sa responsabilité sur son courtier en invoquant que ce dernier devait l'informer de choses que le client était lui-même davantage en mesure de connaître.

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
acadieus@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