



DUFOUR MOTTET

AVOCATS

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

Volume 13, Numéro 5

Mai 2018

CAPSULE JURIDIQUE EN DROIT IMMOBILIER

Brûler des étapes afin d'éviter un partage de rétribution : grave erreur!

Vézina c. Genesse, 2018 QCCS 2611

Par Me Hubert Villeneuve

Il peut arriver qu'un courtier inscripteur soit tenté de vendre rapidement à un acheteur donné afin d'éviter un partage de rétribution. Lorsqu'elle se présente, cette situation ne doit pas faire oublier au courtier ses devoirs de prudence et de vérification. Le juge Charles Ouellet, de la Cour supérieure, l'a rappelé dans un jugement condamnant un courtier et son agence à la somme 88 444,52 \$ avec le vendeur d'un immeuble affecté de divers vices cachés.

Les faits

Au début de l'année 2012, Marie-Josée Vézina (l'«acheteuse») et sa conjointe souhaitent déménager à la campagne. Elles trouvent sur le site LesPAC la maison de Normand Genesse (le «vendeur»), lequel a confié la vente de la maison (l'«Immeuble») au courtier inscripteur Martin Lachance et sa firme de courtage Prisme Immobilier. Le 4 avril 2012, elles visitent l'Immeuble avec le courtier. La maison, une auto-construction, est récente (2010) et la finition de certaines composantes n'est pas complétée.

Le courtier leur mentionne qu'une autre offre a déjà été faite sur l'Immeuble mais que le vendeur préférerait ne pas y donner suite, notamment en raison des négociations difficiles menées par l'autre acheteur et son courtier. Également, il les informe que l'autre offre est assortie d'une clause qui oblige cet acheteur à lever toutes les conditions de son offre d'achat dans les 72 heures qui suivent l'instant où lui est dénoncé le dépôt d'une offre inconditionnelle par un second acheteur. L'autre acheteur potentiel étant à l'extérieur de la région, le courtier affirme qu'il ne pourra probablement pas lever l'option de 72 heures si elles agissent rapidement.

Également, le courtier mentionne que l'autre acheteur a fait inspecter l'Immeuble et que l'inspection n'a rien révélé de majeur. Il affirme également que si l'acheteuse renonce à faire procéder à une inspection, elle devra signer un document dans lequel elle déclare renoncer à l'inspection préachat, malgré la recommandation inverse du courtier. La déclaration du vendeur, qu'il remet à l'acheteuse, ne fait état que d'une infiltration d'eau par la porte-patio. Un rapport d'analyse de l'eau du puits effectué par le vendeur révèle que celle-ci est propre à la consommation humaine. Vu les représentations faites, l'acheteuse renonce à l'inspection préachat et offre d'acheter pour 240 000 \$. Le jour même, la promesse d'achat est acceptée et l'avis de 72 heures donné à l'autre acheteur, qui n'y donne pas suite. L'acte de vente est signé et l'acheteuse et sa conjointe emménagent le 23 juin 2012.

Dès le lendemain, de nombreuses problématiques se manifestent. Notamment, le puits de l'immeuble fournit une eau non potable contenant des bactéries et coliformes en quantité excessive et la toiture n'est pas étanche, provoquant de multiples infiltrations. L'acheteuse réclame en justice la somme de 97 381,62 \$, alléguant que l'Immeuble est affecté par de multiples vices cachés. La responsabilité solidaire du courtier inscritur est également recherchée en raison de sa collaboration aux représentations du vendeur.

La décision

Le juge n'hésite pas à qualifier de « fraude » les gestes posés par le vendeur. Il est l'artisan de la construction de l'immeuble « qu'il a sciemment effectuée de façon bâclée, avec des matériaux de mauvaises qualités ». Son intention était « de revendre l'immeuble dans les plus courts délais acceptables fiscalement, pour faire disparaître le produit de la vente ensuite ». Il connaissait l'état du puits et les nombreuses infiltrations, dont il a d'ailleurs maquillé les traces. Même si l'acheteuse aurait pu être plus prudente, elle a été induite en erreur par la déclaration du vendeur et le rapport d'analyse sur l'eau du puits, lequel était d'ailleurs, selon le tribunal, basé sur des échantillons d'eau faussés par le vendeur. Le juge conclut que même si certains des vices affectant l'immeuble étaient apparents, ces fausses représentations les ont rendus juridiquement cachés.

Le juge se montre sévère envers le courtier inscritur. L'acheteuse n'étant pas représentée par un courtier, la rétribution perçue par celui-ci sur la vente de l'Immeuble doublait par rapport à celle qu'il aurait touché en vendant à l'autre acheteur. Cela explique son empressement à procéder à la vente, divulguant une l'information confidentielle, soit que l'autre acheteur était absent, et en effectuant de nombreuses affirmations non vérifiées, par exemple que l'inspection de l'autre acheteur n'avait rien révélé de majeur. De même, il a faussement affirmé que la toiture avait été faite par un entrepreneur alors que l'auto-construction s'était effectuée entièrement au noir.

Le courtier a contrevenu à l'article 5 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* (le « Règlement ») portant sur l'obligation de vérifier tous les renseignements qu'il fournit au public, à l'article 62, portant sur son obligation de prudence, et l'article 81, l'obligeant à recommander à toute personne qui se propose d'acquérir un immeuble d'en faire effectuer l'inspection.

Le juge le déclare donc responsable, avec le vendeur, des dommages subis par l'acheteuse, hormis ceux relatifs à une portion de la réfection du puits (9 600,98 \$), le courtier ne pouvant donc pas savoir qu'il avait transmis à l'acheteuse un rapport d'analyse de l'eau faussé par le vendeur. Toutefois, bien que condamnant *in solidum* le courtier à 88 444,52 \$ avec le vendeur, ce dernier se voit attribuer 100% de la responsabilité, et le courtier 0%.

Conclusion

L'empressement du courtier à effectuer la transaction l'a emmené à inciter l'acheteuse à agir rapidement afin d'empêcher l'autre acheteur d'exercer son option, le poussant à révéler des informations confidentielles et à faire des représentations erronées sur l'immeuble. Il a certes atteint son but et a pu toucher le double de la rétribution prévue mais au prix d'une faute civile résultant en une condamnation *in solidum* avec le vendeur, dont la sanction aurait pu être infiniment plus élevée n'eût été de la décision du juge d'en faire assumer la pleine responsabilité au vendeur.

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