



DUFOUR MOTTET

AVOCATS

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

Volume 13, Numéro 7

Juillet 2018

CAPSULE JURIDIQUE EN DROIT IMMOBILIER

Partage de responsabilité : quand la victime est plus fautive que le courtier

Morneau Jacob c. Allard, 2018 QCCQ 178

Par Me Hubert Villeneuve

L'article 1478 du *Code civil du Québec* permet au juge de partager la responsabilité de plusieurs personnes en proportion de la gravité de leur faute respective, incluant la faute de la victime. Steve Guénard, juge de la Cour du Québec, a appliqué cette règle en estimant que des acheteurs poursuivant un courtier inscripteur étaient en fait davantage responsables du préjudice qu'ils avaient subi.

Les faits

Au début de 2016, Véronique Morneau Jacob et Steven Slaunwhite (les « acheteurs ») s'intéressent à un immeuble à Gatineau (l'« Immeuble ») construit dans les années 1990. Ils prennent contact avec Mathieu Allard (le « courtier »), agissant à titre de courtier inscripteur. La fiche descriptive mentionne « *Nouvelles installations septiques* », information reprise dans la déclaration du vendeur indiquant « 2013... 2014? » comme année d'installation. Le prix demandé pour l'Immeuble est 440 000 \$.

Les acheteurs procèdent à deux visites en période hivernale. L'Immeuble les séduit. Ils retiennent les services d'un inspecteur préachat qui les informe que les installations septiques, qui se retrouvent sous la neige, devraient être inspectées. Les acheteurs décident de ne pas procéder à une telle inspection en raison des coûts de l'opération. Ils offrent 425 000,00 \$ pour l'Immeuble. Ils insistent toutefois auprès du courtier pour obtenir les documents liés au système septique et incluent même l'obtention de la « *Facture du septic* » comme condition à la promesse d'achat. Le courtier leur explique qu'il est difficile d'obtenir certains documents de ses clients, lesquels sont au milieu d'un divorce, mais il se fait rassurant, leur précisant qu'ils les obtiendront sous peu. Or, au moment de passer acte chez le notaire, ces documents n'ont toujours pas été fournis.

Les acheteurs décident tout de même d'acquérir l'Immeuble. Ce n'est que plus tard, lorsqu'ils effectuent une demande d'accès à l'information auprès de la municipalité, qu'ils apprennent que les installations septiques datent du début des années 1990. Les acheteurs reprochent d'abord cette situation aux vendeurs. Ils abandonnent subséquemment ces prétentions et instituent donc une demande à l'encontre du courtier, lui réclamant la somme de 15 000 \$, soit une portion de la somme à déboursier afin de remplacer les installations septiques.

Dans l'intervalle, les acheteurs déposent également une demande d'assistance auprès de l'OACIQ. Le 28 février 2017, un rapport de l'OACIQ confirme que le courtier n'a effectué aucune vérification auprès de la municipalité ni obtenu de document de la part des vendeurs pour confirmer la date d'installation du système septique, contrevenant 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 vérification de l'exactitude des renseignements donnés au public. De fait, l'information sur la date d'installation du système septique lui a été donnée séparément par les vendeurs, qui se sont engagés à lui faire parvenir la facture, ce qui ne s'est jamais produit. Le courtier a reçu un avertissement par l'OACIQ.

Décision

La particularité de la présente affaire est qu'au moment de l'audience, le courtier admet la faute commise. La seule question litigieuse est le lien de causalité entre la faute du courtier et les dommages subis par les acheteurs.

Le juge rappelle que « le temps où un courtier pouvait se permettre de ne pas être proactif est révolu ». Celui-ci a l'obligation d'aller chercher toute l'information pertinente portant sur une transaction. À cet égard, il n'a pas seulement dérogé à l'article 5 du Règlement, mais également à ses articles 62 (devoir de prudence et diligence), et 83 à 86 (devoirs de protection de toutes les parties à une transaction, de conseil, et vérification). En l'espèce, le courtier devait valablement obtenir l'information pertinente, soit cette facture quant aux installations septiques avant de s'en porter garant à même la fiche descriptive.

Toutefois, le juge rappelle également que tout acheteur doit agir de manière prudente et diligente, ce qui ne fût pas le cas en l'espèce. Dès l'inspection préachat de l'Immeuble, les acheteurs étaient préoccupés par les installations septiques, mais n'ont pas jugé bon de procéder à une inspection additionnelle. Ils ont fait de l'obtention de la « facture du septic » une condition de leur promesse d'achat, mais y ont renoncé en passant titre.

Le juge conclut que la faute commise par le courtier a un lien causal avec le préjudice subi par les acheteurs mais que ces derniers y ont également contribué par leur empressement à conclure la vente. Le juge considère approprié d'attribuer une responsabilité de l'ordre d'un tiers au courtier et une responsabilité de l'ordre de deux tiers aux acheteurs. Le courtier est condamné à 5 000,00 \$.

Conclusion

Cette affaire illustre bien en quoi les obligations réciproques du courtier inscripteur et de l'acheteur, qui est un tiers au mandat de courtage, peuvent se compléter mutuellement. Du fait de leur empressement à se porter acquéreurs d'un immeuble malgré leurs sérieux doutes relativement à l'une de ses composantes, les acheteurs ont ici contribué au préjudice subi, même si celui-ci leur a aussi été causé par le manquement du courtier à ses obligations de prudence, diligence et vérification.

L'acheteur ne peut se retrancher derrière la faute du courtier s'il n'a pas fait valoir ses droits en temps utile, soit avant de passer titre.

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