



CHAPITRE

02

La méthodologie de recherche en droit

COMPÉTENCE

C2 Appliquer les lois et la réglementation relatives au courtage immobilier

OBJECTIFS DU CHAPITRE

À la fin de ce chapitre, l'étudiant sera plus familier avec les méthodes lui permettant d'avoir accès à l'information juridique plus particulièrement à la législation et la jurisprudence.

Dans ce contexte, il sera en mesure de repérer les sources de droit devant s'appliquer à la solution de la problématique juridique qui se présente.

Par exemple, si un problème découle de l'interprétation d'une règle de déontologie par le Comité de discipline de l'OACIQ, le courtier saura non seulement qu'il pourra consulter les décisions déjà rendues par ce Comité mais aussi comment y accéder.

Par le fait même, la personne familière avec les méthodes de recherche en droit économisera temps et argent parce qu'avant de se voir dans l'obligation de consulter un juriste professionnel, elle pourra s'enquérir personnellement sur la législation applicable et constater, le cas échéant, comment les tribunaux l'ont interprétée.



CHAPITRE 2 : La méthodologie de recherche en droit

Mise en situation

Quelques mois après avoir pris possession de son immeuble, l'acheteur constate des infiltrations d'eau dans le sous-sol. Immédiatement, il décide de s'enquérir sur ses droits ainsi que sur ses recours juridiques, le cas échéant. À cet effet, il consulte un avocat qui se servira des sources de droit pour informer son client de ses droits, de ses recours et comment il pourra les exercer.

De toute évidence, l'avocat identifiera ici la présence de vices cachés. Il devra alors se référer au Code civil pour étudier les notions de droit alors en cause, le Code de procédure civile pour déterminer comment les exercer et aussi, probablement la jurisprudence pour découvrir l'interprétation qu'ont fait les tribunaux des principes juridiques s'appliquant à cette situation. Probablement aussi que ce juriste consultera des ouvrages de doctrine pour l'aider à mieux cerner la problématique et ses solutions.

Si l'acheteur est familier avec les méthodes de recherche en droit, il pourrait aussi effectuer initialement cette recherche, quitte ensuite, à consulter un avocat pour valider son opinion.

Il en sera ainsi du courtier immobilier désireux de connaître l'état du droit sur un sujet particulier.

Documentation juridique et méthodologie de recherche

La législation (lois et règlements), la jurisprudence et la doctrine constituent la documentation juridique. Le juriste, tout comme le néophyte devront inévitablement consulter ces sources de droit dans le cadre d'une recherche portant sur une problématique juridique. Encore faut-il savoir comment le faire et ce, le plus rapidement possible et surtout, avec efficacité.

Commencer par déterminer un ou des mots clés qui permettraient d'amorcer la recherche est certes à conseiller. Pour ce faire, il faut être en mesure de préciser l'essentiel du problème pour en exclure ce qui en constitue l'accessoire. En

d'autres mots, il faut être en mesure de déceler correctement la notion juridique applicable à la situation factuelle qui se présente.

Pour y arriver, une bonne méthode de recherche s'impose. Cela permettra de sauver du temps en arrivant rapidement à repérer les informations nécessaires à la solution du problème juridique à résoudre.

Il ne s'agit pas seulement de colliger l'information juridique à partir des différentes sources de droit, il faut être capable de l'analyser correctement pour être ensuite en mesure de l'appliquer adéquatement à la solution du problème.

Étapes à suivre

1 Analyser la situation

Il faut d'abord constater et colliger les faits pertinents.

Si on se reporte à l'exemple de la mise en situation du début de ce chapitre, il faudra d'abord tenter de déterminer d'où proviennent les infiltrations d'eau dans le sous-sol. Viennent-elles d'une fissure visible ou pas? Depuis quand? Sont-elles majeures ou mineures? Existaient-elles ou pouvaient-elles exister au moment de l'achat de l'immeuble? Aussi, l'acheteur devra consulter son titre d'acquisition et vérifier son contenu par rapport notamment aux garanties applicables et aux déclarations du vendeur qui aura mentionné explicitement ou non l'existence d'infiltrations d'eau au sous-sol.

2 Déterminer le contexte juridique et effectuer la recherche

Il importe avant tout de déterminer le contexte juridique applicable à la problématique en cause.

Dans l'exemple précité, il s'agit d'une question de droit civil touchant un contrat de vente d'un immeuble.

Ainsi, il faudra commencer par effectuer une recherche dans le Code civil du Québec. Quels articles de celui-ci s'appliquent? Si l'acheteur possède une version éditée du Code civil du Québec, il pourra consulter la table des matières ou l'index sous les rubriques Ventes, garanties, etc.

Si l'acheteur ne possède pas de version papier du Code civil du Québec, il pourra toujours y avoir accès via Internet en lisant une à une ses dispositions et retenir celles qui sont pertinentes :

<http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/showdoc/cs/ccq-1991>

Il pourra ensuite consulter la jurisprudence et constater comment les tribunaux ont interprété la notion de vices cachés. À cet effet, il pourra accéder à certains sites gratuits ou tarifés dont les adresses électroniques seront précisées plus loin dans ce chapitre.

En principe, la doctrine composée d'écrits de juristes portant sur le droit immobilier, plus précisément sur la garantie de qualité, pourrait également être utile. Cependant, ces textes sont rarement disponibles sur Internet et dans les bibliothèques publiques ; Il faut se les procurer soit dans les librairies spécialisées ou directement d'éditeurs de livres de droit. Ceux-ci peuvent être découverts via Internet.

3 Se faire une opinion faisant état du résultat des recherches et de la conclusion

Au fur et à mesure de l'évolution de sa recherche, noter et rassembler les informations recueillies de façon à pouvoir ensuite rédiger soit une opinion, soit un résumé de ses constatations si cela s'avère utile.

Lieux de recherche

1 Législation

Toutes les lois et tous les règlements (législation) fédéraux et provinciaux sont accessibles dans les grandes bibliothèques et sur Internet

Législation fédérale :

<https://laws.justice.gc.ca/fra/>

Législation du Québec :

<http://www3.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/loisreglements.fr.html>

Quant à la réglementation municipale, elle peut être souvent disponible sur le site Web de chacune des municipalités ou encore, en s'adressant directement à celle-ci pour obtenir une copie d'un règlement.

2 Jurisprudence

a) Sites gratuits

Le gouvernement du Québec en collaboration avec la Société québécoise d'information juridique (SOQUIJ) a rendu accessibles via Internet les décisions de la plupart des tribunaux judiciaires y compris celles de la Cour Suprême du Canada, des tribunaux administratifs et de certains organismes tel les décisions du Comité de discipline de l'OACIQ. Il s'agit du site :

<http://citoyens.soquij.qc.ca/>

D'autres sites donnent accès à la jurisprudence originale des autres provinces.

A titre d'exemple : CanLII

<https://www.canlii.org/fr/qc/>

b) Sites tarifés

D'autres sites, ceux-là, moyennant des coûts, s'adressent surtout aux professionnels du domaine juridique.

À titre d'exemple le Répertoire électronique de jurisprudence du Barreau (REJB);

3 Doctrine

Les documents de doctrine juridique se retrouvent principalement dans les bibliothèques spécialisées comme celles du Barreau de Montréal, de la Faculté de droit de l'Université de Montréal, de la Faculté de droit de l'Université McGill, etc.

Le public en général n'a généralement pas accès à ces bibliothèques. Il faut alors se procurer ces volumes de droit dans les librairies spécialisées ou directement auprès des éditeurs de livres de droit.

Par ailleurs, certains articles de doctrine peuvent se retrouver sur Internet. Ils sont alors généralement accessibles en autant que l'on puisse les repérer. Pour y arriver, il est à conseiller d'utiliser des moteurs de recherche comme Google, Yahoo ou d'autres en utilisant les mots clés pertinents. À titre d'exemple, il est fréquent d'y retrouver des opinions, avis ou autres documents portant sur des points de droit publiés par de bureaux d'avocats sur le site Internet.

Sites d'information juridique générale

Certains sites Internet offrent des informations qui portent sur des sujets d'ordre juridique d'intérêt général. En voici quelques-uns :

1 Justice Québec

Site du ministère de la Justice du Québec, qui offre une panoplie d'informations juridiques touchant la vie de tous les jours lesquelles sont publiées sous forme de dépliants et de brochures accessibles et téléchargeables sur ce site.

<https://www.justice.gouv.qc.ca/>

2 Barreau du Québec

Ce site donne accès à plusieurs informations à caractère juridique en plus de fournir l'accès à des hyperliens auprès des barreaux locaux comme, par exemple, le Barreau de Montréal.

<https://www.barreau.qc.ca/fr/>

3 Chambre des notaires du Québec

Un peu comme sur le site précédent, on retrouve des informations à caractère juridique touchant les personnes dans leur quotidien.

<https://www.cnq.org/>

4 Educaloi

Ce merveilleux site offre une manne d'informations juridiques sur plusieurs sujets autant en matière pénale et criminelle que civile et commerciale.

<https://www.educaloi.qc.ca/>

5 Les sites des ministères

Tous les ministères fédéraux et provinciaux ont construit leur propre site lequel offre beaucoup d'informations à caractère juridique y compris des références à la législation s'applique à leur propre secteur d'activité.

6 Le registre des entreprises du Québec (REQ)

Se retrouvent sur ce site non tarifé le nom et les coordonnées de toutes les entreprises du Québec. Toutes ont l'obligation de s'immatriculer. Le nom du ou des propriétaires et la forme juridique de l'entreprise y sont notamment précisés :

https://www.registreentreprises.gouv.qc.ca/RQAnonymeGR/GR/GR03/GR03A2_19A_PIU_RechEnt_PC/PageRechSimple.aspx?T1.CodeService=S00436&CIng=F&WT.co_f=299e52a79a7e9199b061577629207434

7 Le registre foncier

Ce site, particulièrement utile dans le courtage immobilier, permet d'accéder en ligne aux informations juridiques portant sur un immeuble : hypothèques, servitudes, etc.

<https://www.registrefoncier.gouv.qc.ca/Sirf/>

8 Le registre des droits personnels réels mobiliers (RDPRM)

Comme dans le cas du registre foncier, ce site donne accès aux droits affectant notamment les biens meubles.

<https://www.rdprm.gouv.qc.ca/fr/Pages/Accueil.html>

Résumé

Avec la venue d'Internet et de l'informatique, il est devenu plus facile, surtout pour le non spécialiste, d'effectuer des recherches qui visent à solutionner des problèmes à caractère juridique.

En effet, beaucoup d'informations sont maintenant accessibles et il s'agit de repérer celles qui faciliteront la solution de la problématique en cause. Pour ce faire, il faut d'abord bien cerner le point de droit visé. Ensuite, effectuer la recherche en scrutant la législation en cause et si nécessaire, la jurisprudence.

Une fois cette recherche terminée, il sera alors possible de rédiger le cas échéant, le type d'écrit pertinent selon les circonstances : opinion, synthèse, résumé, etc.

Exercices

CAS PRATIQUE

Jean est courtier immobilier. Le 30 août 2010, il a signé avec Paul un contrat de courtage exclusif. Le vendeur l'informe de tous les droits qui peuvent affecter l'immeuble : servitudes, hypothèques, etc. Cependant, il ne mentionne pas à son courtier qu'il a fait rénover sa cuisine et que suite à ces travaux, l'entrepreneur a inscrit une hypothèque légale sur son immeuble. Les travaux de celui-ci se sont terminés le 30 juin. Comme tout courtier immobilier consciencieux et respectueux des règles déontologiques en vigueur, Jean s'empresse de consulter le registre foncier afin de vérifier les droits qui grèvent l'immeuble de Paul. Il constate qu'une hypothèque légale a été inscrite sur l'immeuble le 6 août 2010. Jean s'empresse alors d'en informer son client qui est tout surpris car il dit avoir payé en totalité son entrepreneur. Jean vous demande de vérifier les conditions prévues à la Loi pour qu'une telle hypothèque soit considérée valide.

Dans ce contexte, faites les recherches suivantes :

- 1 Repérez les articles du Code civil du Québec relatifs à l'hypothèque légale de la construction.
- 2 Faites une recherche en jurisprudence qui fait référence à la notion juridique : « fin des travaux » ?