



CHAPITRE

03

L'organisation du système judiciaire

COMPÉTENCE

C2 Appliquer les lois et la réglementation relatives au courtage immobilier

ÉLÉMENTS DE COMPÉTENCE

7. Recourir à l'arbitrage ou à la médiation comme méthode de résolution de conflits en courtage immobilier.

OBJECTIFS DU CHAPITRE

À la fin de ce chapitre, l'étudiant(e) sera en mesure de mieux comprendre le système judiciaire en vigueur au Canada, plus particulièrement au Québec.

Ainsi, il aura constaté la coexistence de tribunaux judiciaires et de tribunaux administratifs et il lui sera possible de les distinguer.

Également, il pourra faire la distinction entre les tribunaux de première instance et les tribunaux d'appel.

Afin de mieux comprendre le fonctionnement de ce système, il aura pris connaissance et compris le rôle de ses principaux intervenants et participants.



Enfin, il pourra non seulement comprendre le système et son application mais il sera en mesure de préciser les modes alternatifs de résolution de conflits tels la médiation et l'arbitrage.

Cette réalité est d'autant plus importante que, dans le secteur du courtage immobilier, il est peut être obligatoire d'y recourir.

CHAPITRE 3 : L'organisation du système judiciaire

Mise en situation

Albert n'a pas réussi à convaincre Pierre, le vendeur, de faire exécuter les réparations au toit de l'immeuble que ce dernier lui a vendu ou de lui verser l'argent nécessaire pour qu'il le fasse lui-même. Il décide donc de poursuivre Pierre en justice.

Les travaux nécessaires à la réparation du toit sont estimés à environ 25 000 \$. Avant de le faire, Albert devra déterminer la Cour (l'instance) à qui il devra s'adresser et aussi, dans quel district judiciaire il pourra le faire. Aussi, il devra préciser dans ses procédures les conclusions recherchées. Enfin, il devra s'interroger sur les méthodes alternatives possibles de règlements de ce litige.

LE SYSTÈME JUDICIAIRE AU QUÉBEC

Toute personne peut s'adresser aux tribunaux afin d'exercer ses droits si elle est d'avis que **ceux-ci n'ont pas été respectés**.

A cet effet, il existe des tribunaux de 1^e instance et des tribunaux de 2^e et 3^e instances.

Tribunaux (1^e instance)

Lorsqu'il y a litige (mésentente, dispute) entre des personnes, celles devront d'abord s'adresser à un tribunal de 1^e instance qui sera appelé ultimement à trancher et à déterminer laquelle des parties en cause agit à l'intérieur de ses droits.

Dans ce contexte des tribunaux de 1^e instance, il existe des tribunaux judiciaires et administratifs. Les premiers sont considérés comme les tribunaux de droit commun et entendent les litiges qu'une loi particulière n'a pas confiés à un tribunal administratif. Celui-ci a été créé pour des fins spécifiques et n'agit qu'à l'intérieur de la juridiction définie dans la Loi qui l'a constitué.



1 Tribunaux judiciaires

Ces tribunaux ont juridiction en matière civile, commerciale, pénale et criminelle.

En première instance, soit lors de l'introduction d'un recours judiciaire d'une personne contre une ou plusieurs autres, les principaux tribunaux judiciaires à qui l'on doit s'adresser sont la Cour supérieure du Québec et la Cour du Québec dans l'un des 36 districts judiciaires du Québec.

Il est important de préciser que l'administration de la justice relève des provinces. Par conséquent, les palais de justice que l'on retrouve dans chacun de ces districts sont la propriété du gouvernement du Québec qui les exploite et les administre.

Les tribunaux judiciaires se siègent en matière civile et en matière criminelle et pénale.

Ils sont ainsi constitués.

1.1 Les tribunaux civils

1.1.1 La Cour municipale

En matière civile, elle a compétence pour entendre les causes impliquant la municipalité et une personne qui lui devrait une somme en argent, notamment, suite à des taxes foncières non payées.

Ses juges sont nommés par le gouvernement du Québec.

1.1.2 La Cour du Québec

En matière civile, elle est composée de trois (3) chambres ou divisions. Ses juges sont nommés par le gouvernement du Québec.

i) La division des petites créances

On y entend des causes dont le montant en litige est de 15 000 \$ ou moins entre une personne physique ou une personne morale de 10 employés ou moins. La grande particularité de cette Cour : les parties ne peuvent pas en principe être représentées par un avocat.

ii) La Chambre civile

Dans cette division, sont entendues les causes dont le montant en jeu est inférieur à 85 000 \$. Certaines lois lui accordent aussi d'autres compétences exclusives.



iii) La Chambre de la jeunesse

On y entend, entre autres, les demandes d'adoption.

1.1.3 La Cour supérieure du Québec

Cette Cour est qualifiée expressément de tribunal de droit commun car elle entend toutes les causes qui ne sont pas dévolues à un autre Tribunal en vertu d'une loi. Plus spécifiquement, elle a juridiction exclusive en matière familiale (divorces, garde d'enfants, pension alimentaire, etc.), en matière de faillite et dans les causes dont le montant en litige est de 85 000 \$ et plus.

Ses juges sont nommés par le gouvernement fédéral.

1.2 Les tribunaux pénaux et criminels

1.2.1 La Cour municipale

La Cour municipale entendra des poursuites relatives à des infractions découlant du non-respect de la réglementation municipale en vigueur portant notamment sur les normes de salubrité, zonage, etc. Par ailleurs, les cours municipales de certaines villes comme Montréal, Québec et Laval, etc. entendent certaines causes à caractère criminel et pénal.

1.2.2 La Cour du Québec

La Cour du Québec entend en exclusivité les causes en matière d'infractions criminelles prévues au Code criminel du Canada et dans d'autres lois pénales. Aussi, la Chambre de la jeunesse de cette Cour entendra les causes à caractère criminel et pénal impliquant des mineurs (de 12 ans et de moins de 18 ans).

1.2.3 La Cour supérieure de juridiction criminelle

Cette Cour est présidée par un juge seul ou d'un juge et d'un jury composé de 12 jurés, hommes et femmes. Elle entend en exclusivité, les procès découlant de certains crimes graves comme le meurtre et la trahison, par exemple. Aussi, elle pourra être saisie de causes ne relevant pas de la compétence exclusive de la Cour du Québec si l'accusé le décide.

Par ailleurs, les principaux tribunaux d'appel des cours de première instance sont la Cour d'appel du Québec et la Cour suprême du Canada dont il sera question plus loin dans ce chapitre. Ils représentent respectivement la deuxième et la troisième instance.

2 Tribunaux administratifs

Tel que mentionné précédemment, les tribunaux administratifs sont ceux qui entendent les causes qui relèvent exclusivement de leur juridiction tel que celle-ci est établie dans la Loi qui



les a créés. À titre d'exemples, mentionnons le Tribunal administratif du logement (La Régie du logement) qui est la seule cour à entendre les litiges entre un locataire résidentiel et son propriétaire et le Conseil de la radiodiffusion et des télécommunications canadiennes (CRTC) qui est notamment le seul à décider de l'octroi des permis à une chaîne de télévision.

Aussi, précisons que la Loi constituant un Tribunal administratif va préciser si oui ou non il est possible d'en appeler d'une décision et le cas échéant, statuera sur la Cour qui pourra être saisie de cet appel.

Les juges, régisseurs, commissaires qui président ces tribunaux administratifs sont nommés par le gouvernement fédéral ou provincial et ce, en fonction de leur domaine respectif de compétence.

Tribunaux d'appel (2e et 3e instance)

Comme il était mentionné précédemment, lorsqu'un justiciable s'adresse initialement au tribunal pour exercer un droit non respecté, il se retrouve en première instance.

Par la suite, si l'une ou l'autre des parties n'est pas satisfaite en tout ou en partie du jugement rendu par le tribunal de première instance, elle pourra, à certaines conditions, se prévaloir de son droit d'appel. Elle passera alors à la deuxième instance. Plus souvent qu'autrement, elle devra alors se présenter devant la Cour d'appel du Québec.

Une fois le jugement rendu par le tribunal d'appel de deuxième instance, si l'une ou l'autre des parties est d'avis que cette décision est juridiquement erronée, elle pourra ensuite, sur permission préalable, s'adresser à la Cour Suprême du Canada, tribunal d'appel de 3e et dernière instance.

a) Cour d'appel du Québec (2e instance)

Cette Cour siège à Montréal et Québec et est généralement saisie des appels des décisions rendues par la Cour supérieure du Québec ou la Cour du Québec.

Dans certains cas prévus à la Loi, ce droit d'appel doit être l'objet d'une autorisation préalable.

Ces juges (au nombre d'environ 25) sont nommés par le gouvernement fédéral.

b) La Cour suprême du Canada (3e instance)

Cette Cour siège à Ottawa et entend les appels des jugements rendus par les cours d'appels de toutes les provinces canadiennes.



Sauf en de rares exceptions, l'autorisation préalable est obligatoire pour avoir le droit d'être entendu par cette Cour. En matière civile et commerciale, une telle autorisation est toujours nécessaire.

Neuf (9) juges composent cette Cour dont trois (3) en provenance du Québec, trois (3) venant de l'Ontario, deux (2) des provinces de l'ouest et un des provinces maritimes) et ils sont tous nommés par le gouvernement fédéral.

Autres tribunaux

Tel qu'explicité précédemment, il existe des tribunaux judiciaires et des tribunaux administratifs. Mais, il est aussi important de mentionner qu'il y a une Cour fédérale de première instance et une Cour fédérale d'appel créées en vertu d'une Loi fédérale lesquelles sont appelées à entendre des causes découlant de champs de compétence fédérale. À titre d'exemples de juridictions exclusivement fédérales, on peut mentionner les droits d'auteurs, les brevets, les marques de commerce, le domaine de la radiodiffusion et les communications, la poste, la monnaie, le secteur des douanes, l'immigration, etc.

Tous les juges de cette Cour fédérale, autant en 1^{re} instance qu'en appel, sont nommés par le gouvernement fédéral.

Le personnel impliqué dans le système judiciaire

1 Les juges

Les juges ont comme fonction d'appliquer et d'interpréter la législation en vigueur. Généralement avocats de formation, ils agissent comme arbitres dans un litige et s'assurent de la légalité des preuves qui leur sont soumises par chacune des parties et voient au bon déroulement de l'audience.

Ils rendront ensuite jugement en fonction de la preuve qui leur aura été soumise. En matière civile et commerciale, ils rendront jugement en faveur de la partie qui aura offert la preuve la plus convaincante et la plus forte. Il s'agit de la règle de la prépondérance de la preuve. En matière criminelle, le juge devra déclarer un accusé coupable si la société représentée par le Directeur des poursuites criminelles (DPCP) communément appelé avocat de la Couronne, prouve hors de tout doute raisonnable sa culpabilité.

2 Les greffiers

En salle d'audience et durant le cours des procès, les greffiers assistent les juges en dressant le procès-verbal de tout ce qui s'y déroule : assermentation des témoins, inscription des preuves matérielles présentées par les parties (contrats, lettres, photographies, etc.).



3 Les avocats

Les avocats agissent au nom et pour leur client en le représentant, le cas échéant, devant les tribunaux. Pour ce faire, ils doivent être membres en règle du Barreau du Québec. Ils ont l'obligation de toujours agir dans l'intérêt exclusif des personnes qu'ils représentent.

4 Les notaires

Les notaires sont des officiers publics dont l'une des principales fonctions est de rédiger des actes que l'on qualifie alors de notariés qui ont une grande valeur probante devant les tribunaux. Ils peuvent agir comme conseiller juridique mais ils n'ont généralement pas le droit de représenter une personne devant les tribunaux.

5 Les huissiers

Les huissiers sont également des officiers de justice chargés principalement de la signification des procédures (livraison de procédures aux personnes concernées). Ils peuvent également procéder à la saisie de biens meubles et immeubles qu'ils pourront par la suite faire vendre en justice.

6 Les shérifs

Le shérif n'exerce plus aucune fonction en matière civile. Par ailleurs, à partir de la liste électorale, ils sont chargés de confectionner le rôle de candidats jurés qui seront appelés à éventuellement devenir membres de jurys dans les procès criminels.

7 Les sténographes officiels

Officiers publics, les sténographes officiels ont la responsabilité de transcrire les témoignages, dépositions et tout ce qui est déclaré verbalement au cours d'une audience devant le tribunal.

8 Les commissaires à l'assermentation

Les commissaires à l'assermentation sont nommés par le gouvernement et ils sont habilités à recevoir les déclarations solennelles et les serments lorsque requis soit dans des formulaires officiels ou encore, pour les affidavits.

Modes alternatifs de résolution des conflits

Règle générale, lorsqu'un litige à caractère juridique prend naissance entre deux (2) ou plusieurs justiciables, les tribunaux judiciaires ou administratifs vont en être saisis et auront à rendre jugement.



Par ailleurs, il existe d'autres façons de régler un différend entre des personnes. Il est en effet possible de recourir à la médiation et à l'arbitrage.

Règle générale, pour ce faire, il est nécessaire que toutes les parties en cause y consentent. Cependant, celles-ci peuvent de consentement s'obliger dans un contrat à se soumettre soit à la médiation, soit à l'arbitrage ou soit aux deux lors un différend découlant de l'exécution ou de l'interprétation d'une ou plusieurs de ses clauses.

Également, des lois et des règlements peuvent obliger les parties à se soumettre à la médiation (plus rarement) ou à l'arbitrage (plus fréquemment). Par exemple, le règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, en cas de litige entre l'administrateur du plan de garantie et l'acheteur ou le constructeur, oblige ces derniers à soumettre leur différend à un arbitre. La médiation est par ailleurs facultative.

1- La médiation

En vertu de ce mode de règlement alternatif d'un litige, le médiateur, une personne étrangère à ce différend, tente d'emmener les parties vers un consensus afin d'en arriver à un règlement à l'amiable.

Le médiateur ne peut en aucun cas forcer ou imposer une entente.

De plus, si la médiation avorte, il est important de spécifier que tout ce qui s'y est dit ne peut servir de preuve dans un éventuel procès ou arbitrage. Par exemple, le médiateur ne pourrait pas être appelé à témoigner sur les aveux qu'auraient faits les parties au cours du processus de médiation.

Règle générale, les parties s'entendent sur le choix de ce médiateur et elles s'engagent à partager à parts égales les coûts de la médiation.

2- L'arbitrage

Le processus d'arbitrage est quelque peu similaire à celui des tribunaux judiciaires. En effet, l'arbitre, généralement choisi par les parties au litige, comme un juge d'une Tribunal de droit commun, entend la cause et impose sa décision. Cependant, ce processus se déroule normalement plus rapidement que devant une Cour de droit commun et aussi, à l'abri de l'attention des médias et du public.

Comme dans le cas de la médiation, la plupart du temps, les frais d'arbitrage sont partagés également entre les parties.



3. La conciliation et l'arbitrage en courtage immobilier

La Fédération des chambres immobilières a fermé ses portes de sorte que son règlement sur la conciliation et l'arbitrage ne reçoit plus application.

Un organisme nouvellement créé voit à la protection des intérêts des courtiers immobiliers du Québec. Il s'agit de l'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ). Cette association a adopté le Règlement de conciliation et d'arbitrage dont le contenu est similaire en plusieurs points à celui de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Il est donc possible pour un courtier en litige avec un autre courtier de se prévaloir de ce règlement.

De plus, la Loi sur le courtage immobilier permet également à certaines conditions à l'OACIQ à agir comme conciliateur ou arbitre.

En effet, L'OACIQ, peut agir comme conciliateur ou de médiateur lors d'un différend entre un courtier ou une agence et un client si les parties en font la demande, tel que prévu à l'article 34 L.C.I. ci-après énoncé. De plus, l'OACIQ peut également agir à ce titre lors d'un différend entre courtiers, entre agences ou entre courtiers et agences à moins que toutes les parties ne soient membres d'une chambre immobilière. L'OACIQ peut également procéder à l'arbitrage des comptes entre un courtier ou une agence et un client. :

«34. L'Organisme peut agir comme conciliateur ou médiateur lors d'un différend entre un titulaire de permis et un client, si les parties intéressées en font la demande.

L'Organisme peut également procéder à l'arbitrage en cas d'échec d'une conciliation ou d'une médiation, si les parties intéressées en font la demande.

L'Organisme peut constituer un comité d'arbitrage et lui déléguer les fonctions et pouvoirs qui lui sont dévolus par le deuxième alinéa.

Les règles de fonctionnement de ce comité ainsi que les règles relatives à la prise de décision sont prévues par règlement de l'Organisme.»



Résumé

Généralement, les tribunaux sont appelés à trancher dans les litiges entre les personnes.

Il existe des tribunaux judiciaires et des tribunaux administratifs.

Les tribunaux judiciaires sont composés de tribunaux civils et de tribunaux pénaux et criminels.

La cour municipale, la Cour du Québec, chambre civile, et la Cour supérieure du Québec représentent les tribunaux civils de première instance.

Les tribunaux qui sont appelés à entendre les causes en matière criminelle et pénale en première instance sont la Cour municipale, la Cour du Québec, chambre pénale, la Cour supérieure du Québec, juridiction criminelle.

Les tribunaux administratifs sont ceux qui sont créés en vertu d'une loi particulière qui précise la nature des litiges qui relèvent de leur juridiction.

La Cour d'appel du Québec est un tribunal de deuxième instance appelée à entendre généralement les appels des jugements rendus en première instance par la Cour supérieure du Québec et la Cour du Québec.

Le tribunal de troisième instance est la Cour suprême du Canada qui peut entendre les appels des décisions rendues par les Cours d'appel des provinces canadiennes.

Il existe également la Cour fédérale, première instance et la Cour fédérale, division appel, qui entendent les causes découlant des champs de compétence fédérale.

Plusieurs personnes ayant des rôles à la fois différents et complémentaires composent le personnel impliqué dans le système judiciaire.

Il existe deux modes alternatifs de résolution de conflits : la médiation et l'arbitrage.

La médiation consiste à favoriser un règlement à l'amiable entre des personnes en conflit.

En arbitrage, une personne (arbitre) aura à trancher dans un litige et à déterminer laquelle des parties aura gain de cause.



Enfin, le Règlement de conciliation et arbitrage de l'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec ainsi que l'OACIQ ont mis en place des mécanismes de conciliation et d'arbitrage à la disposition des courtiers immobiliers du Québec.



Exercices

VRAI OU FAUX

Si l'affirmation proposée est fausse, veuillez préciser pourquoi.

	Vrai	Faux
1- Au Canada, il existe deux (2) instances de tribunaux judiciaires. <i>Justification :</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2- Pour en appeler à la Cour suprême du Canada, il faut obtenir en général son autorisation préalable. <i>Justification :</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3- Dans notre système judiciaire, lors d'un procès, les juges agissent comme arbitres. <input type="checkbox"/> <i>Justification :</i>		<input type="checkbox"/>
4- La Commission de transport du Québec est un tribunal de droit commun. <input type="checkbox"/> <i>Justification :</i>		<input type="checkbox"/>



5- La Cour des petites créances peut entendre des causes dans lesquelles les parties peuvent être représentées ou non par un avocat.

Justification :

CAS PRATIQUE

Jean a acheté de Roger un immeuble résidentiel le 24 janvier 2010. En mars de la même année, il a constaté que le toit coulait. Une expertise lui confirme l'existence de vices cachés majeurs affectant le toit lesquels existaient au moment de l'achat de la maison. Le montant des réparations se chiffre à 32 000 \$. Roger ignore la mise en demeure que lui a fait parvenir Jean afin de l'enjoindre à payer ce montant. Ce dernier décide de le poursuivre devant les tribunaux.

- 1 À quel Tribunal devrait-il s'adresser ? Justifiez votre choix.
- 2 Peut-il suggérer à Roger une ou d'autres façons de régler leur différend ? Expliquer votre réponse.
- 3 Si son action est rejetée par le Tribunal, pourrait-il, sous réserves des autorisations nécessaires, en appeler de cette décision ? Si oui, devant quel Tribunal ?

