

CORRIGÉ DES EXERCICES DU CHAPITRE 2

1. En quoi consiste un contrat de courtage impliquant un courtier immobilier inscripteur et un client ?

1. Pour l'application de la présente loi, est un contrat de courtage immobilier:

1° le contrat par lequel une partie, le client, en vue de conclure une entente visant la vente ou la location d'un immeuble, charge l'autre partie d'être son intermédiaire pour agir auprès des personnes qui pourraient s'y intéresser et, éventuellement, faire s'accorder les volontés du client et celles d'un acheteur, d'un promettant-acheteur ou d'un promettant-locataire;

2° le contrat par lequel une partie, le client, en vue de conclure une entente visant l'achat ou la location d'un immeuble, charge l'autre partie d'être son intermédiaire pour agir auprès des personnes qui offrent un immeuble en vente ou en location et, éventuellement, faire s'accorder les volontés du client et celles d'un vendeur, d'un promettant-vendeur ou d'un promettant-locateur.

N'est pas un contrat de courtage immobilier visé par la présente loi celui par lequel l'intermédiaire s'oblige sans rétribution.

2. Jean demande à son frère, Roger, à titre de service non rémunéré, de vendre sa maison parce que, malade, il ne peut le faire lui-même. Roger est-il assujéti à la Loi sur le courtage immobilier? Expliquez votre réponse.

Roger n'est pas assujéti à la Loi sur le courtage immobilier car l'article 3 de cette loi crée une exemption pour certaines catégories de personnes, dont notamment le frère.

L'article 3 de la Loi prévoit que certaines personnes ne sont pas obligées de détenir un permis en agissant à titre d'intermédiaire à un contrat de courtage immobilier.

« Une personne visée à l'un des paragraphes ci-dessous n'est pas tenue d'être titulaire d'un permis, lorsqu'elle est partie en tant qu'intermédiaire à un contrat de courtage immobilier visé à ce paragraphe, à moins qu'elle ne prenne un titre dont la présente loi réserve l'utilisation:

6° le conjoint, l'enfant, le père, la mère, le frère ou la sœur du propriétaire d'un immeuble pourvu que le contrat soit conclu avec ce dernier et soit relatif à cet immeuble.

3. Roger refuse parce qu'il n'en a pas le temps. Jean s'adresse à son meilleur ami Michel à qui il promet un montant de 1 000 \$ en considération de ce service. Michel est-il assujéti à la Loi sur le courtage immobilier? Expliquez votre réponse.

Oui. Michel est assujéti à la Loi sur le courtage immobilier car être ami n'est une exemption prévue à l'article 3 de cette loi.

En vertu de l'article 2 al. 1 de la Loi sur le courtage, « Nul, hormis les personnes visées à l'article 3, ne peut être l'intermédiaire partie à un contrat de courtage immobilier visant la vente ou l'achat d'un immeuble sans être titulaire soit d'un permis de courtier ou d'agence délivré conformément à la présente loi soit d'une autorisation spéciale de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, institué en vertu de l'article 31. »

4. Vous êtes avocat et un voisin vous demande, à titre d'ami, de vendre sa maison résidentielle parce que son employeur l'a muté dans un autre pays et qu'il n'a pas le temps de le faire avant de quitter le Québec. Il s'engage alors à vous verser une somme de 10 000 \$ pour vos services. Pouvez-vous donner suite à sa demande? Expliquez votre réponse.

Non. Le titre d'avocat ne confère pas, à lui seul, l'exemption prévue à l'article 3 de la Loi sur le courtage immobilier. En d'autres mots, ce n'est pas parce qu'il est avocat qu'il peut, en toute circonstance, être intermédiaire dans la vente d'une maison résidentielle. L'avocat ne peut pas agir à titre d'ami pour dans cette transaction car cela constitue une pratique illégale du courtage immobilier conformément à l'alinéa 1 de l'article 2 de la loi.

S'il doit agir à titre d'avocat, il doit se conformer au paragraphe 1 de l'article 3 de la Loi, qui prévoit : « Une personne visée à l'un des paragraphes ci-dessous n'est pas tenue d'être titulaire d'un permis, lorsqu'elle est partie en tant qu'intermédiaire à un contrat de courtage immobilier visé à ce paragraphe, à moins qu'elle ne prenne un titre dont la présente loi réserve l'utilisation :

1° un avocat, un notaire, un évaluateur agréé, un liquidateur, un séquestre, un syndic ou un fiduciaire, pourvu que le contrat soit conclu dans l'exercice de ses fonctions;

5. Albert ne détient pas de permis de l'OACIQ pour agir comme intermédiaire dans le cadre d'un contrat de courtage résidentiel immobilier. A quelle condition pourrait-t-il agir à ce titre dans le cadre d'une opération de courtage immobilier pour la vente d'une maison principalement résidentielle?

Albert peut agir à titre d'intermédiaire dans le cadre d'une opération de courtage immobilier pour la vente d'une maison principalement résidentielle, s'il entre dans les exemptions prévues à l'article 3. Par exemple, s'il agit de la vente de la maison de sa conjointe, son enfant, son père, sa mère, son frère ou sa sœur.

6. Me Claude Labrie pratique comme avocat. Un de ses bons amis, Gérald Laflaque, veut vendre son chalet dans la région du Mont Tremblant. Ce dernier ne veut signer de contrat de courtage avec un courtier immobilier. Il dit que cela serait « gaspiller » son argent en lui versant une commission. Rempli de sympathie, son ami Claude lui dit : « J'en ferai part à certains de mes clients. Plusieurs ont besoin de détente. Le bon air de la montagne leur ferait le plus grand bien. Me Labrie parle ensuite de ce « splendide chalet » à une de ses clientes, Aline Lemay qui le visite. Gérald et Aline s'entendent et il y a finalement vente du chalet. Me Labrie pourrait-il recevoir une rémunération découlant de cette transaction? Expliquez votre réponse.

Me Claude Labrie ne pourrait pas recevoir une rémunération découlant de cette transaction, parce que le contrat n'a pas été conclu dans l'exercice de ses fonctions, conformément à au paragraphe 1 de l'article 3 de la loi. Me Claude Labrie a simplement référé son ami à sa cliente.

Toutefois, si Me Claude Labrie intervient comme avocat dans la transaction, il aura droit à ses honoraires professionnels.

7. La société de fiducie XYZ inc. administre un immeuble résidentiel appartenant à Robert. Pourrait-elle vendre cet immeuble si elle ne détenait aucun permis émis par l'OACIQ ? Expliquez votre réponse.

Oui, elle pourrait, en vertu du paragraphe 5 de l'article 3 de la loi, pourvu que le contrat soit relatif à un immeuble qu'elle possède ou administre pour autrui. Tel est le cas en l'espèce.

8. Jean est très malade. Il doit déménager et il demande à son fils Éric de vendre sa résidence. En considération de ce service rendu à son père, Éric se fait promettre une somme de 10 000 \$. Ce dernier aurait-t-il le droit de recevoir une rémunération s'il réussit à vendre la maison de son père? Expliquez votre réponse.

Oui, il pourrait conformément à paragraphe 6 de l'article 3 de la loi, qui permet à l'enfant du propriétaire de l'immeuble d'agir comme intermédiaire dans un contrat de courtage de courtage immobilier, sans avoir à un détenir un permis, pourvu que le contrat soit conclu avec son père et soit relatif à cet immeuble de celui-ci.

9. Un syndic de faillite doit-il détenir un permis de l'OACIQ pour vendre un immeuble appartenant au failli? Expliquez votre réponse.

Non, un syndic de faillite n'est pas tenu de détenir un permis de l'OACIQ pour vendre un immeuble appartenant au failli. C'est le paragraphe 1 de l'article 3 de la loi qui l'autorise à agir ainsi.

10. Un comptable professionnel agréé est appelé à vendre moyennant rémunération un immeuble résidentiel appartenant à un client? Aurait-t-il le droit de donner suite à cette demande de son client? Expliquez votre réponse.

Non, il n'a pas le droit, car il ne respecte pas les conditions prévues au paragraphe 3 de l'article 3 de la loi. Il peut le faire pourvu que le contrat soit relatif à l'achat ou à la vente d'une entreprise, à la promesse d'achat ou de vente d'une entreprise ainsi qu'à l'achat ou à la vente d'une telle promesse. Ce qui n'est pas le cas en l'espèce.