

CORRIGÉ DES EXERCICES DU CHAPITRE 7

1. Dans quelles circonstances les règles du chapitre III de la Loi sur le courtage immobilier s'appliquent-elles?

L'article 23 L.C.I stipule que le chapitre III de cette loi s'applique :

«... au contrat de courtage immobilier relatif à l'un des immeubles suivants :

- 1) d'une partie ou de l'ensemble d'un immeuble principalement résidentiel de moins de cinq logements;
- 2) d'une fraction d'un immeuble principalement résidentiel qui fait l'objet d'une convention ou d'une déclaration visée aux articles 1009 à 1109 du Code civil.»

2. Élaborez sur la notion « principalement résidentiel » que l'on retrouve à l'article 23 de la L.C.I. et donnez un exemple de l'application de celle-ci qui ne se retrouve pas dans le présent ouvrage.

Le paragraphe 1 de l'article 23 L.C.I. vise un immeuble de moins de cinq (5) logements qui est principalement résidentiel. Afin de déterminer s'il répond à ce critère, la destination des espaces locatifs sera certes déterminante. Par exemple, ce serait le cas d'un immeuble contenant 2 ou 3 logements occupés par des locataires qui y ont aménagé leur résidence.

Par ailleurs, si la bâtisse est occupée à la fois par des locataires résidentiels et commerciaux, la superficie occupée par l'un ou l'autre déterminera le caractère dominant de sa destination. Ainsi, si l'immeuble est occupé au 2/3 de sa superficie par des locataires résidentiels, il sera certes considéré comme principalement résidentiel au sens de l'article 23 L.C.I.

⚡ Le paragraphe 2 de l'article 23 L.C.I. vise une fraction d'un immeuble principalement résidentiel qui fait l'objet d'une convention ou d'une déclaration visée aux articles 1009 à 1109 C.C.Q. Par conséquent, le critère de la superficie occupée pour des fins commerciales ou résidentielles s'applique aussi à la copropriété divisée ou indivise pour déterminer si les règles du chapitre III doivent être respectées.

3. Jean, propriétaire d'un immeuble résidentiel de moins de cinq (5) logements, communique avec son ami d'enfance Pierre, courtier immobilier, pour lui demander d'agir comme intermédiaire dans la vente de sa propriété. Cependant, Jean ne veut pas signer de contrat de courtage à cause du lien de confiance qui existe entre lui et son ami. Une seule poignée de main suffit. Qu'en pensez-vous? Émettez une opinion motivée.

L'article 24 L.C.I stipule : Le contrat doit être constaté par écrit sur le formulaire obligatoire élaboré par l'Organisme.

Il n'est formé que lorsque les parties ont signé le formulaire.

Non seulement le contrat de courtage immobilier n'est formé que lorsque les parties l'ont signé, mais il doit l'être sur le formulaire obligatoire imposé par l'OACIQ.

De plus, l'article 25 L.C.I. précise que le titulaire de permis doit remettre un double du contrat au client et que ce dernier n'est tenu à l'exécution de ses obligations qu'à compter du moment où il est en possession d'un double du contrat. Cela est important notamment lorsque le vendeur décide de se prévaloir de son droit de dédit dont il sera question plus loin dans le présent chapitre.

Ce contrat doit être conclu sur support papier. S'il émane d'un support électronique, il doit alors être imprimé afin que chacune des parties puisse y apposer sa signature.

4. Une clause à l'effet que le contrat de courtage faisant l'objet du chapitre III de la Loi sur le courtage immobilier puisse se renouveler automatiquement est illégale. Si, néanmoins, une telle clause se retrouve dans le contrat, celui-ci serait-il automatiquement considéré dans son ensemble comme illégal? Justifiez votre réponse.

L'article 26 prévoit : Le contrat ne peut être invalidé du seul fait qu'une disposition de celui-ci contrevient au présent chapitre ou du seul fait que le formulaire obligatoire qui le constate n'ait pas été rempli.

Par conséquent, même si une clause du contrat ne respecte pas les règles du chapitre III L.C.I ou encore, si le formulaire obligatoire n'a pas été rempli, ce contrat gardera néanmoins son caractère légal et obligera les parties.

5. Albert est courtier immobilier et reçoit de son client vendeur une avance sur sa rétribution. Que devra-t-il faire avec cette avance ?

Toute somme reçue à titre d'avancer de rétribution ou de déboursés doit être versé dans un compte en fidéicommiss.

6. Charles est propriétaire d'un bungalow dans lequel il habite avec sa famille. Il désire le vendre. À cet effet, il signe le 1er décembre avec son courtier immobilier un contrat de courtage. Le 3 décembre, il décide de résilier ce contrat? Peut-il alors le faire? Dans l'affirmative, comment et quand?

Oui, il peut le faire. L'article 28 L.C.I. prévoit que le client peut toujours résilier à sa discrétion, sans qu'il n'ait à le justifier, le contrat signé par les deux parties pourvu qu'il le fasse par écrit dans les trois (3) jours qui suivent la journée où il a reçu le double de celui-ci. Le client ne peut plus renoncer à son droit de dédit. Le contrat est alors résilié à compter de l'envoi ou de la remise de cet avis écrit.

7. Jean, courtier immobilier agréé, insiste pour qu'une clause soit rédigée dans le contrat de courtage exclusif qui le liera à Michel à l'effet qu'il aura droit à sa rémunération si ce dernier vend sa maison dans les 30 jours de la date de l'expiration de son contrat. Cette clause est-elle légale? Justifiez votre réponse.

Non, cette clause n'est pas valide car toutes les conditions ne sont pas réunies. Si la convention prévoit que la rétribution est due, lorsque les conditions suivantes sont réunies :

- 1) le contrat est stipulé exclusif;
- 2) l'achat, la vente, la location ou l'échange s'effectue avec une personne qui a été intéressée à l'immeuble pendant la durée du contrat;
- 3) cette opération survient au plus 180 jours après la date d'expiration du contrat et que, durant cette période, le client n'a pas conclu avec un autre courtier un contrat stipulé exclusif pour l'achat, la vente, la location ou l'échange de l'immeuble.»

8. Un contrat de courtage peut-il être manuscrit? Si oui, à quelles conditions?

Selon l'article 1 du *Règlement sur les contrats et formulaires* : Tout contrat, toute proposition de transaction ou tout formulaire, y compris celui qui constate un tel contrat ou une telle proposition, relatif à une opération de courtage visée à l'article 1 de la Loi sur le courtage immobilier, doit être complété clairement et lisiblement par un titulaire de permis. Lorsque ce dernier en complète un de façon manuscrite, il doit le faire à l'encre.

9. Que doit indiquer une offre d'achat portant sur un immeuble principalement résidentiel de moins de 5 logements relativement à une inspection qui sera effectuée sur cet immeuble ?

L'article 21 du *Règlement sur les contrats et formulaires* : La proposition de transaction relative à un immeuble visé à l'article 23 de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.2) doit, outre les mentions prévues à l'article 14 du présent règlement, indiquer:

1° le cas échéant, les conditions d'inspection ainsi que les conditions d'annulation de la proposition de transaction à la suite de l'inspection.

10. Jean, vendeur d'une propriété unifamiliale, signe avec Henri, courtier immobilier, un contrat de courtage pour la vente de celle-ci. Le prix de vente y est établi à 425 000 \$. Après quelques semaines, vu

le manque d'intérêt manifesté par les acheteurs potentiels, Henri suggère à son client de diminuer le prix de vente à 400 000 \$. Pour ce faire, le montant de 425 000 \$ est raturé sur la copie originale du vendeur ainsi que sur celle du courtier pour être remplacé par les chiffres 400 000 \$. Cette façon de faire est-elle conforme à la réglementation en vigueur. Justifiez votre réponse.

Non. L'article 21 du *Règlement sur les contrats et formulaires* : Une rature à une mention ou à une stipulation contenue dans un contrat, une proposition de transaction ou un formulaire doit être faite de façon apparente par le titulaire de permis et le consentement des parties à cette rature doit être obtenu à même le contrat, la proposition de transaction ou le formulaire avant sa signature.