

---

## Les Services d'assistance



Cette capsule vous est offerte par Assistco, promoteur du service d'assistance juridique Assist-Toit<sup>MC</sup>

---

1 août 2015

### ***Le Courtier immobilier a-t-il droit au paiement de sa commission en cas d'annulation de la vente pour vice caché?***

En principe, la rétribution d'un courtier immobilier est due au moment de la vente ou si l'acheteur étant prêt à acheter, la vente est bloquée par la seule faute du vendeur qui refuse la transaction après coup. La Cour suprême (la Cour) s'est prononcée sur la question dans l'affaire *Société en commandite Place Mullins c. Services immobiliers Diane Bisson inc*<sup>1</sup>.

En résumé, un courtier immobilier et son client passent un contrat de courtage immobilier dans lequel la rétribution du courtier est prévue en échange de ses services. Le problème se pose parce que la vente est ensuite annulée avant la signature chez le notaire. L'acheteur, par une inspection attentive, a entre-temps découvert des problèmes de contamination et le vendeur ne veut pas payer pour la décontamination. L'agence immobilière qui agit pour le courtier, réclame le paiement de la rétribution du courtier parce que dans le contrat de courtage, on dit que la rétribution doit être payée dès qu'une « *entente visant à vendre l'IMMEUBLE* » est conclue pendant la durée du contrat ou dans l'éventualité où « *un acte volontaire du vendeur empêche la libre exécution du contrat* ». L'agence immobilière considère que c'est le refus du vendeur qui cause l'annulation de la vente et que par conséquent, la rétribution doit être payée.

On ne conteste pas que le problème environnemental est un vice caché. Ce qui est contesté c'est qu'il y a eu à la base une entente qui donnait droit à la rétribution du courtier immobilier d'une part, et d'autre part que le vendeur a commis une faute contractuelle avec comme conséquence l'obligation de payer la rétribution de son courtier :

#### **1- La promesse d'achat n'équivaut pas toujours à un contrat<sup>2</sup> :**

---

<sup>1</sup> 2015 CSC 36.

<sup>2</sup> Article 1396 C.c.Q

La Cour reconnaît qu'une promesse d'achat lie les parties dès sa conclusion<sup>3</sup>. Donc, si on s'entend pour payer une rétribution dès que certaines formalités sont accomplies, on est tenu de payer cette rétribution dès que lesdites formalités sont accomplies. Dans le cas en cause, la Cour dit que toutes les formalités n'ayant pas été accomplies parce qu'il y avait une condition résolutoire dans le contrat. Cette promesse d'achat ne pouvait pas donc pas donner droit à une rétribution alors que ladite condition n'avait pas été réalisée.

## **2- L'exigence de la faute commise pour fonder la réclamation :**

La Cour dit que le simple refus de décontaminer ne prouve pas la faute du promettant-vendeur. Pour qu'on arrive à la faute, il faut démontrer qu'il savait au moment de la signature de la promesse qu'il y avait des problèmes de contamination sur l'immeuble, preuve que l'agence immobilière n'a pas apportée.

La Cour ajoute aussi que ce n'est pas parce que le promettant-vendeur a signé le formulaire de « *Déclarations du vendeur* », qu'il a garanti que l'immeuble était conforme aux normes environnementales et qu'il s'est engagé à décontaminer l'immeuble en l'absence de toute mauvaise foi de sa part. De plus, pour la Cour, c'est seulement après la signature chez le notaire que les garanties légales<sup>4</sup> de ce formulaire commencent à s'appliquer.

En conclusion, le Courtier immobilier a droit au paiement de sa commission en cas d'annulation de la vente pour vice caché, lorsque les conditions établies par la Cour ont été rencontrées.

**Préparé par Assistco. Aucun droit de reproduction n'est permis.**

[www.assistco.ca](http://www.assistco.ca)

---

<sup>3</sup> Article 1712 C.c.Q

<sup>4</sup> Articles 1723 et 1725 C.c.Q