

La responsabilité déontologique de l'agent ou du courtier agissant personnellement pour l'achat d'une maison

Un agent immobilier désirant acheter une maison pour lui-même peut-il être tenu responsable d'avoir commis un acte dérogatoire aux Règles de déontologie de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec? La Cour d'appel répond à cette question par l'affirmative dans une décision de juin 2012 (*Bouchard c. Lebel*, 2012 QCCA 1061).

Les faits

En juillet 2010 une plainte a été portée contre l'appelante, agente immobilière, lui reprochant d'avoir menacé le vendeur de ne plus acheter sa propriété s'il ne lui accordait pas une réduction du prix de vente alors que la promesse de vente et la contre-proposition avaient été acceptées par les parties. Cette menace au vendeur aurait été faite juste avant de se rendre chez le notaire pour signer la transaction et alors qu'il devait quitter la propriété la semaine même. Dépourvu, le vendeur a alors consenti à réduire le prix de vente de 13 000 \$.

Décisions du Comité de discipline et de la Cour du Québec

Devant le Comité de discipline l'appelante a soulevé l'irrecevabilité de la plainte au motif que les Règles de déontologie ne s'appliquaient pas à une transaction personnelle. Cet argument a été rejeté par le Comité qui a déclaré que les agents doivent en tout temps, même lors de transactions personnelles respecter la règle de déontologie qui prévoit qu'ils ne peuvent participer à aucun acte ou pratique en matière immobilière qui puisse porter préjudice au public ou à la profession. L'appelante a également fait valoir qu'elle avait agi ainsi simplement dans le but d'exercer son droit à titre d'acheteur d'obtenir une réduction du prix de vente en raison de vices non déclarés par le vendeur. Cet argument a également été rejeté par le Comité. Celui-ci a retenu de la preuve que le vendeur s'était senti en confiance en transigeant avec l'appelante qui était agente immobilière. Il a conclu qu'un membre du public peut raisonnablement croire qu'un agent immobilier qui menace de ne pas conclure une vente en raison de vices non déclarés à moins d'une réduction de prix a sans doute raison et qu'il est alors dans l'obligation de réduire le prix convenu.

Devant la Cour du Québec, l'appelante a une fois de plus plaidé que les règles déontologiques ne s'appliquaient pas à un agent immobilier agissant à titre personnel. Le syndic a quant à lui déposé une requête en rejet d'appel au motif que l'appel remettait en cause une preuve non contredite devant le Comité de discipline et faisait valoir un argument déjà rejeté par les tribunaux en soutenant que le code de déontologie ne s'appliquait pas à un agent agissant à titre personnel. Cette requête a été accueillie par la Cour du Québec.

La Cour d'appel

La Cour d'appel a confirmé que la décision du Comité et le jugement de la Cour du Québec étaient bien fondés. Elle a rappelé qu'un agent ou un courtier immobilier peut être tenu à certaines normes de comportement lorsqu'il achète pour lui-même car, ce faisant, il peut être amené à poser des actes et des gestes se rattachant à sa profession. Ainsi, dans le but d'assurer la protection du public, l'agent ou le courtier immobilier doit respecter les règles de déontologie s'appliquant à sa profession.