

Droit professionnel : agir comme intermédiaire et solliciter les acheteurs potentiels sont des éléments essentiels du rôle du courtier immobilier

Droit professionnel, responsabilité civile du courtier immobilier : Dans une décision rendue en avril 2013, la Cour supérieure rappelle que la responsabilité d'une personne en tant que courtier immobilier ne peut être engagée que dans les cas où celle-ci agit à titre d'intermédiaire entre le vendeur et l'acheteur. La Cour supérieure qualifie une personne comme étant un courtier immobilier en fonction de la nature de son travail, de sa rémunération, du niveau de la responsabilité qu'elle détient, etc. L'agent immobilier n'est pas tenu aux mêmes exigences législatives que le courtier immobilier. (*Beauchamp c. Therrien*, 2013 QCCS 1486).

LES FAITS

Les demandeurs, trois couples, signent des contrats préliminaires afin d'acheter une ou plusieurs unités de condominium dans un immeuble à être construit. Ces unités de condominium ne sont jamais livrées aux acheteurs. Sachant que le vendeur, faisant affaire sous le nom « Tyarm Development » et l'entrepreneur général, Tysel Construction et Rénovations inc., ont fait faillite en février 2012, les acheteurs poursuivent Alexandra Therrien, représentante dûment autorisée du vendeur aux termes des contrats préliminaires, et le Fonds d'assurance responsabilité professionnelle des courtiers et agents immobiliers du Québec (le « Fonds »).

POSITION DES PARTIES

Les acheteurs prétendent qu'Alexandra Therrien n'a pas respecté les droits et obligations qui incombent aux courtiers immobiliers en vertu de la *Loi sur le courtage immobilier* et que le Fonds devrait garantir les conséquences pécuniaires découlant de sa responsabilité civile. Ils réclament la résolution des contrats préliminaires ainsi que le remboursement des sommes déjà versées à Tyarm.

Alexandra Therrien et le Fonds, pour leur part, répondent qu'Alexandra Therrien n'était qu'une employée de Tyarm au moment de la signature des contrats et s'est présentée aux acheteurs comme agente de ventes et non comme courtière immobilière. Comme elle ne s'est jamais livrée à des activités professionnelles soumises à l'application des règles régissant les opérations de courtage immobilier, il n'y a aucune couverture d'assurance applicable dans les circonstances.

La Cour supérieure est appelée à déterminer en quelle qualité madame Therrien agissait au moment de la signature des contrats préliminaire et si cette dernière a commis une faute donnant lieu à des dommages.

LA DÉCISION DE LA COUR SUPÉRIEURE

La preuve est à l'effet que madame Therrien recevait un salaire de 45 000\$ par année, sans commission ou boni, qu'elle travaillait sept jours par semaine pour un total d'environ quarante heures et qu'elle était autorisée à accepter un prix d'achat inférieur de 5 000\$ au prix de liste, toute autre négociation se faisant auprès du propriétaire de l'entreprise.

Tout d'abord la loi définit le courtier immobilier comme étant la personne physique qui se livre à une opération de courtage. En reprenant les précisions sur ce point qui ont été apportées par la Cour d'appel, la Cour supérieure confirme que pour être en présence d'une opération de courtage, le courtier doit agir à titre d'intermédiaire et solliciter d'acheteurs potentiels, et ce, en vertu d'un mandat ou d'un contrat de service à cet effet.

Travaillant sous la direction et le contrôle de son employeur, soit celui qui prend les décisions relativement à la vente des unités, qui négocie les prix d'achat et qui lui fournit les documents à transmettre aux acheteurs quant à l'avancement des travaux, Alexandra Therrien n'est pas un tiers intermédiaire au sens de la définition d'opération de courtage. Le fait qu'elle détienne un permis de courtier ne change pas la nature de sa relation avec Tyarm.

CONCLUSION

La Cour supérieure conclut donc qu'Alexandre Therrien n'agissant pas en tant que courtière immobilière lors de la signature des contrats préliminaires et par conséquent, elle n'était pas assujettie aux obligations prévues par la *Loi sur le courtage immobilier*. Cela étant, elle n'a commis aucune faute pouvant donner lieu aux conclusions recherchées par les acheteurs. **Dubé Légal inc., avocats en droit professionnel à Montréal.**