

INDEX ANALYTIQUE

- A -

Accomplissement du contrat

Voir **Obligation d'accomplir le contrat**

Achat d'entreprise, 88

Acheteur-client

Voir **Client-acheteur**

Acompte

Absence d'obligation légale d'exiger un acompte, 165

Dommmages-intérêts, 116, 168

Effet de la qualification du dépôt, 167

Obligation d'information, 168

Obligation de recommander le versement d'un acompte raisonnable, 115, 165

Sur le prix de vente, 165-168

Acte dérogoaire à l'honneur et à la dignité de la profession

Voir **Manquement déontologique** ; *voir également sous l'obligation déontologique spécifique*

Acte juridique

Définition, 20

Acte notarié

Voir **Notaire**

Action en *quantum meruit*

Voir **Recours**

Agir au nom d'autrui, 19, 21

Agir personnellement

Voir **Obligation d'agir personnellement**

Agir pour le compte d'autrui, 19-21, 81

Annnonce dans les journaux

Voir **Publicité**

Annulation du contrat

Voir **Recours**

Appel à un expert

Voir **Recours à un expert**

Appel de proposition, 69, 190

Appel public à l'épargne, 296

- Aptitudes, limites et connaissances**, 99, 110, 112, 131
- Arbitrage**
Litige entre agence ou courtier quant au partage de la rétribution, 54, 60, 264
– Litige non soumis à l'arbitrage, 266, 286-288
- Arrhes**, 165-168
- Aspect déontologique de la pratique**
Voir Manquement déontologique, Obligations déontologiques, Principes déontologiques, Règles de déontologie, Responsabilité déontologique ; voir également sous l'obligation déontologique spécifique
- Assistance**
Voir Obligation d'assistance
- Autonomie de la volonté**, 201
- Autorité des marchés financiers**
Personnes ou sociétés soumises à une loi administrée par l'Autorité
– Exclusion de l'application de la Loi, 88
- Avance de rétribution ou de déboursés**, 168, 169, 175-177
- Avis juridique**, 16
- Avocat**
Convention avec un bureau d'avocats, 46
Distinction entre « un avocat en exercice » et « un avocat dans l'exercice de ses fonctions », 183
Opération de courtage, exception à la détention d'un permis, 11, 81, 183
Pratique exclusive, 16
- B -
- Bail commercial**
Défaut d'exécuter, faute du locataire, 221
Paiement de la rétribution
– Pratiques usuelles, 62, 63
– Renouvellement du bail, 180, 181
- « **Bi-énergie** »
Voir Système de chauffage « bi-énergie »
- Bonne foi**, 14, 16, 47, 72, 108, 113, 116, 127, 144, 145, 166, 189, 199, 222, 240, 268, 275-277, 285

- C -**Capacité juridique**

Absence de capacité de lier le client, 21, 26

Cause de nullité d'un contrat, 233

Condition de formation du contrat, 67-71

Déclaration de résidence familiale, 71

Définition, 67

Obligation de vérification, 68, 117, 309

Permis de courtier, 69

Régime matrimonial, 69, 70, 117

Catégories de contrats de courtage, 252-264

Contrat exclusif, 255-264

Contrat non exclusif, 253-255

Service Inter-Agences MLS, 264

Cause du contrat

Absence d'utilité pratique de la notion, 73

Cause de nullité d'un contrat, 73, 233

Définition, 73

Cause efficiente d'une vente

Voir **Théorie de la cause efficiente d'une vente**

Cautionnement, 73, 221

Centre hospitalier

Condition de formation du contrat

– Appel de proposition, 69, 190

Centris

Voir **Service Centris**

Champ d'épuration, 143, 145, 146, 223, 317

Charte des droits et libertés de la personne (RLRQ, c. C-12), 307

Clause abusive, 35

Clause au contraire, 63

Clause d'arbitrage obligatoire, 54

Clause d'inclusion ou d'exclusion de biens, 141

Clause de dation en paiement, 131

Clause de dédit

Voir **Faculté de dédit**

Clause de retrait, 191, 207

Clause externe, 35

Clause illisible ou incompréhensible, 35

Clause pénale, 125

Clause tacite, 62, 174

Client-acheteur

Clauses du contrat, 38, 39

Conflit d'intérêts, 39, 161

Contrat à titre gratuit, 248

Contrat exclusif, 37-39

Défaut du courtier d'exécuter ses obligations envers son client, 118-120, 122, 124, 130, 132-134, 142, 144, 148, 149, 169

Démarches du courtier, 35

Double rémunération, 39

Empêchement de vendre par le fait du client-acheteur, 248

Formulaire obligatoire, 37, 38

Lien contractuel avec l'agence ou le courtier, 36, 37, 57, 248

Nature de la relation juridique avec l'agence ou le courtier, 35-40

Obligation de rétribuer, 39, 40, 222, 248

Partie contractante, 7

Prestation à titre onéreux, 38

Prête-nom, 40, 150

Prolongation du contrat, 119

Promesse d'achat conditionnelle à l'obtention d'un prêt, 131

Voir aussi **Tiers-acheteur**

Code d'éthique, 100

Code de déontologie, 65, 100, 113, 115, 119, 123, 125, 177

Collaborateur

Voir **Courtier-collaborateur**

Collaboration

Voir **Obligation de collaborer**

Commission

Voir **Obligation de rétribuer**

Communauté de biens

Voir **Régime matrimonial**

Compétence

Voir **Obligation de compétence**

Compte en fidéicomis, 165, 168, 176, 177

Conciliation

Litige entre agence ou courtier quant au partage de la rétribution, 54, 60

Conditions de formation du contrat, 67-95

Capacité juridique, 67-71

Contrat avec une municipalité ou un centre hospitalier, 69

Contrat de « finder's fee », 84-88

Déclaration de résidence familiale, 71

Droit commun, 67-73

Formulaire obligatoire, 73

Identité du client, 67-69

Incapacité juridique, 68

Loi sur le courtage immobilier, 80-95

- Nécessité d'un écrit, 89-95
Nécessité d'un permis, 80-84
Obstacle à la vente, 70, 71
Prêt hypothécaire, 69
Prolongation du contrat, 93, 94
Régime matrimonial, 67, 69, 70, 73
Vice de consentement, 68, 71, 72
- Condominium**
Conditions strictes de formation, 7
Contrat contraire à la Loi d'ordre public, 79, 80
Contrat d'adhésion, 33
Déclaration et règlements de la copropriété, 132, 146, 318
Défaut d'indiquer la nature et le mode de paiement de la rétribution, 178, 294
Formulaire obligatoire, 37, 73
Nécessité d'un écrit, 89-95
Stipulation interdite de renouvellement automatique, 94
- Confidentialité**
Voir Obligation de confidentialité
- Confirmation du contrat**, 76-78, 83, 84, 92-95, 178, 182, 310
- Conflit d'intérêts**
Absence de rétribution, 39
Contrat exclusif, 39
Contrepartie, 153, 154
Double contrat, 158-162
Obligation d'éviter de se placer en situation de conflit d'intérêts, 99, 153, 157, 159
Obligation de conseil, 134
Obligation de divulgation, 148, 155-162
- Conseil**
Voir Obligation de conseil
- Consentement**
Consentement libre et éclairé, 71
Fardeau de preuve de l'incapacité, 68
Sanction, 68, 233
Vice de consentement, 68, 71, 72, 102, 103, 241, 253
- Contamination des sols**, 132, 133, 215-220
- Contrat à titre gratuit**, 38, 248, 277
- Contrat à titre onéreux**, 38, 61, 173
- Contrat d'acheter**
Voir Client-acheteur
- Contrat d'adhésion**
Définition, 32
Qualification juridique du contrat, 32-35

Contrat d'entreprise

Définition, 19, 24

Contrat de consommation

Définition, 34

Qualification juridique du contrat de courtage, 34, 35

Contrat de « finder's fee », 84-88

Achat d'entreprise, 88

Champ d'application de la Loi, 88

Distinction avec le contrat de courtage, 84, 85

Évolution du droit, 86

Expressions anglaises, 87

Partage de la rétribution, nécessité d'un permis, 85-87

Personnes ou sociétés exclues de l'application de la Loi, 88

Validité, 85

Vente d'entreprise, 88

Contrat de mandat*Voir Mandat***Contrat de service**

Définition, 19, 24

Qualification juridique du contrat de courtage, 18, 19, 24-27

Contrat de travail

Définition, 18, 42

Distinction avec le mandat, 18

Relation juridique du courtier et de son agence, 41-43, 47

Contrat écrit*Voir Écrit***Contrat exclusif**, 37, 38, 52, 53, 63, 69, 89, 90, 92, 106, 107, 174, 176, 179, 186, 191, 197, 200, 201, 205, 210, 215, 218, 228, 255-264, 275, 276, 280, 285, 290, 291**Contrat irrévocable**, 185, 191, 196, 228, 229, 231, 260, 262, 279, 289-291**Contrat non exclusif**, 253-255, 264, 266, 272, 289, 290**Contrat verbal**, 91, 94, 193-195**Contravention à une obligation déontologique***Voir Manquement déontologique ; voir également sous l'obligation déontologique spécifique***Contre-lettre**, 46, 52, 136, 175**Contrepartie**, 149-157**Contre-proposition**, 21, 22, 116, 119, 134, 171, 225, 243, 250**Convention d'arrhes***Voir Arrhes***Coopération***Voir Obligation de coopérer*

Copropriété divise*Voir* **Condominium****Courtier autonome ou indépendant**, 44-46, 49, 185**Courtier-collaborateur**, 54, 56, 58-60, 63, 107, 141, 142, 157, 173, 203, 260, 266, 286, 287, 291, 318**Courtier débutant**, 8**Courtier-tiers**, 55-60, 74, 101, 107, 121, 157, 173**Courtoisie***Voir* **Obligation de courtoisie****Coutume***Voir* **Usage****Crainte**

Considération subjective, 304

Vice de consentement, 71

Crédit de taxes*Voir* **Taxes****- D -****Décès dans une maison**, 303-305

Facteur pouvant affecter défavorablement le client ou le tiers-acheteur, 305

Déclaration de copropriété*Voir* **Condominium****Déclaration de résidence familiale**, 71, 117, 172**Déclaration du vendeur**, 118, 124, 218, 219, 303, 312**Définition**

Acte juridique, 20

Agence, 2

Agir au nom d'autrui, 19

Agir pour le compte d'autrui, 20

Cause du contrat, 73

Contrat d'adhésion, 32

Contrat d'entreprise ou de service, 19, 24

Contrat de consommation, 34

Contrat de travail, 18, 42

Courtier, 1

Loi d'ordre public, 75

Mandat, 19, 24

Objet de l'obligation, 72

Objet du contrat, 72

Obligation de moyens, 111

Offre de contracter, 28

Promesse de contracter, 28

Représenter, 19, 20

Théorie de la cause efficiente d'une vente, 264-270

Délai de prolongation*Voir* **Prolongation du contrat**

Déontologie

Voir **Manquement déontologique, Obligations déontologiques, Principes déontologiques, Règles de déontologie, Responsabilité déontologique ; voir également sous l'obligation déontologique spécifique**

Dépôt remis au courtier

Voir **Remise d'un dépôt**

Dérogation à une obligation déontologique

Voir **Manquement déontologique ; voir également sous l'obligation déontologique spécifique**

Détention d'un permis

Voir **Permis d'agence, Permis de courtier**

Devoirs déontologiques

Voir **Obligations déontologiques ; voir également sous l'obligation déontologique spécifique**

Diligence

Voir **Obligation d'habileté, de diligence et de prudence**

Discrétion

Voir **Obligation de discrétion**

Dissimulation, 309, 310

Dol, 27, 71, 122, 299, 320, 321

Domages-intérêts

Voir **Recours**

Données confidentielles

Voir **Obligation de confidentialité**

Double contrat, 57, 149, 158-163

Double du contrat, 77, 89, 91, 92, 94, 197, 198

Double rétribution, 39, 269

Droit à la rétribution

Voir **Empêchement de vendre et droit à la rétribution, Obligation de rétribuer**

Droit antérieur (ancien Code civil), 22, 24, 26, 42, 57, 70, 106, 137, 138, 149-152, 158, 159, 208, 297, 320

Droit de dédit

Voir **Faculté de dédit**

Droit de premier refus ou de préemption, 258, 282, 283, 320

Droit de rétention, 103, 133

Droit de vendre lui-même l'immeuble, 53, 71, 221, 255, 259

- E -

Écrit

Achat d'immeuble, 89-91

- Changement unilatéral de la date de signature, 92
- Condition de formation du contrat, 89-95
- Double du contrat, 77, 89, 91, 92, 94, 197, 198
- Écrit postérieur au terme du contrat, 94
- Formulaire obligatoire, 2, 22, 33, 37, 38, 52, 65, 68, 69, 73, 89-93, 118, 155-157, 167, 176, 177, 180, 201, 205, 210, 212, 218, 231, 240, 251, 252, 256, 261, 263
- Immeuble de cinq logements et plus, 89
- Immeuble de moins de cinq logements, 89-94
- Intérêt à rédiger correctement, 224, 225
- Intention du législateur, 90
- Mentions obligatoires ou interdites, 2, 92, 93, 170, 196, 198
- Mesure transitoire, 89
- Modification du contrat, 22, 94, 196
- Nécessité d'un écrit, 89-95, 186, 187, 193-196, 203, 204
- Prolongation du contrat, 93, 94
- Réduction de la rétribution, 91
- Résiliation du contrat, 92
- Sanction, 93
- Signature du contrat, 91, 92
- Télécopie, 91
- Empêchement de vendre et droit à la rétribution**
- Par le fait ou par la faute de l'agence ou du courtier, 249-252
- Absence d'obligation de rétribuer, 249, 250
 - Manquement déontologique, 249
 - Obligation de vérification, 249
 - Sanctions, 249
 - Vente à un prix inférieur, 252
- Par le fait ou par la faute du client-inscripteur, 208-229, 293
- Droit de vendre la propriété lui-même, 221
 - Fardeau de preuve, 212, 213
 - Financement commercial, 227
 - Illustrations jurisprudentielles, 214-222
 - Obligation de rétribuer, 208, 211-220, 223, 225-229
 - Promesse d'achat conforme au contrat, 222-229
 - Raisons les plus fréquentes, 209-214
 - Résiliation du contrat exclusif et irrévocable par le client, 228, 229

- Responsabilité non retenue du client, 214-222
 - Sanction, 228, 293
 - Situations applicables, 228
 - Vente d'entreprise conditionnelle à la signature d'un bail, 222
- Par le fait ou par la faute du tiers-acheteur, 229-248
- Absence d'obligation de rétribuer, 248
 - Avantages certains d'une promesse d'achat, 231
 - Comportement de l'acheteur, 232
 - Condition de financement non réalisée sans la faute de l'acheteur, 241, 242
 - Courant jurisprudentiel, 229
 - Devoir de conduite raisonnable face au tiers, 231
 - Faute du courtier, 242
 - Fonds insuffisants, 235-238
 - Illustrations jurisprudentielles, 233-248
 - Mauvaise foi de l'acheteur relative à sa demande de financement, 239, 240
 - Motifs d'exonération, 233-235, 238
 - Passation de titre, 247
 - Principe général, 230
 - Promesse d'achat refusée, 243
 - Qualification du refus, 232
 - Réforme du droit, 230
 - Refus sans motif de passer titre, 234-235
 - Règle de conduite légale, 232
 - Responsabilité non retenue de l'acheteur, 241-243
 - Responsabilité retenue de l'acheteur, 233-240
 - Retrait fautif de l'acheteur à la suite d'une inspection, 240, 241
 - Retrait non fautif de l'acheteur à la suite d'une inspection, 242
 - Retrait unilatéral de la promesse d'achat, 238, 239
 - Revente de l'immeuble et dommages, 243-247
 - Vente non réalisée sans la faute de l'acheteur, 243
- Principes dégagés par la jurisprudence, 250, 251
- Empiètement**, 120
- Enrichissement injustifié**
- Application en matière de courtage, 294, 295
- Conditions d'application, 294
- Exemple d'application, 295
- Recours en vue d'éluder l'application de la Loi, 295
- Recours exceptionnel, 295

Entente de rétribution*Voir* **Obligation de rétribuer****Entente MLS***Voir* **Service Inter-Agences
MLS****Erreur**

Erreur de désignation, 182

Erreur de jugement, 233, 235

Erreur grossière, 249

Fiche descriptive, 104, 145,
146, 312Obligation de vérification des
taxes, 137, 138, 145Responsabilité extracontractuelle
du courtier, 309, 310,
318, 319

Superficie du terrain, 313

Vice de consentement, 71, 72

États financiers

Refus de fournir, 171

Évaluation de l'immeuble*Voir* **Valeur de l'immeuble****Évaluation municipale**, 142,
317, 318**Exécution fautive**Recours du tiers envers
l'agence ou le courtier,
308-320

- Champ d'épuration, 317
- Charges non apparentes,
315

– Déclaration et règlements
de copropriété, 318– Évaluation municipale,
317, 318– Inexécution de l'obligation
de collaborer avec trans-
parence avec un collègue,
319– Inexécution de l'obligation
de vérification, 311-320

– Manœuvres dolosives, 320

– Nature extracontractuelle
du recours, 308– Non-divulcation d'un
règlement de zonage, 314,
315– Non-obtention d'une
subvention, 310

– Puits, 317

– Renseignements faux,
trompeurs ou incomplets,
309-314– Responsabilité non
retenue, 313, 316, 317,
320– Services d'aqueduc et
d'égout, 316, 317

– Servitude, 318, 320

– Superficie du terrain, 313

– Taxes, 316

– Usages et règles de l'art,
320

– Visite des lieux, 318

**Exonération de
responsabilité**

Motifs, 233-235, 238

Expert

Voir **Preuve d'expert, Rapport d'expert, Recours à un expert**

- F -

Faculté de dédit, 103, 111, 166, 216, 217, 243

Fardeau de preuve

Voir **Preuve**

Fausses représentations, 58, 117, 132, 144, 249, 302, 309, 310, 313, 314, 317, 320, 321

Faute intentionnelle ou lourde, 66, 115, 308

Faux renseignements

Voir **Renseignements faux, trompeurs ou incomplets**

Fédération des chambres immobilières du Québec, 2, 52-54, 60, 64, 264

Fiche descriptive

Fausses représentations, 144, 302, 313, 314, 317

Mentions inexactes, 104, 122, 139, 143, 145, 146, 312-317

Obligation de vérification, 136, 140-147, 313, 314

Offre de contracter, 28, 31, 32

Outil de mise en marché de l'immeuble, 104

Remise d'une copie, 136

Renseignements nécessaires, 313

Fidélité

Voir **Obligation de fidélité et de loyauté**

Fiducie par interprétation, 149

Financement

Condition de financement non réalisée sans la faute de l'acheteur, 241, 242

Voir aussi **Financement commercial, Non-obtention du financement, Offre de financement**

Financement commercial

Obligation d'information des modalités du financement et des garanties, 103, 228

« **Finder's fee** »

Voir **Contrat de « finder's fee »**

Fonds insuffisants, 235-238

Force majeure, 192, 233

Force obligatoire du contrat, 234

Formalisme contractuel, 74, 198

Formulaire obligatoire, 2, 22, 33, 37, 38, 52, 65, 68, 69, 73, 89-93, 118, 155-157, 167, 176, 177, 180, 201, 205, 210,

Formulaire obligatoire
(*suite*), 212, 218, 231, 240, 251,
252, 256, 261, 263

Fosse septique, 125, 143, 223

Frais d'adhésion, 176, 177

Frais d'administration, 184

Frais d'inspection

Voir **Inspection**

Fraude, 71, 160, 168, 191, 199,
315, 321

- G -

**Garantie légale contre les
vices cachés**, 27, 125,
298-300, 321

- H -

Habilitété

Voir **Obligation d'habileté, de
diligence et de prudence**

**Historique législatif de la
Loi**, 73-75

- I -

Identité du client

Confidentialité, 162, 310

Obligation de vérification,
67-69, 170

Remise d'un dépôt, 169, 170

Responsabilité extracontractuelle, 40

Vente au comptant, 200

**Immeuble de cinq
logements et plus**

Nécessité d'un écrit, exception,
89

**Immeuble de moins de cinq
logements**

Conditions strictes de formation,
7

Contrat contraire à la Loi
d'ordre public, 79, 80

Contrat d'adhésion, 33

Défaut d'indiquer la nature et
le mode de paiement de la
rétribution, 178, 294

Formulaire obligatoire, 37, 73

Nécessité d'un écrit, 89-94

Stipulation interdite de renouvellement automatique, 94

Incapacité juridique

Fardeau de preuve, 68

Sanction, 68

Incendie antérieur

Déclaration du vendeur à
l'inspecteur préachat, 303,
312

Incompétence, 14, 78

Inertie, 105-107, 200

Infiltration d'eau, 118, 124,
215, 302, 303, 310

Information confidentielle

Voir **Obligation de confidentialité**

Infraction pénale, 81

Inscription exclusive

Voir **Contrat exclusif**

Inscription ouverte

Voir **Contrat non exclusif**

Insolvabilité de l'acheteur

Expulsion du locataire, 116

Mention « sans provisions suffisantes – NSF » sur un chèque, 114, 115

Obligation d'informer d'une insolvabilité potentielle, 115

Ordre de collocation, 184

Renseignements faux, trompeurs ou incomplets, 117

Responsabilité non retenue du client, 215

Insouciance

Faute de s'assurer de la disponibilité des fonds, 235

Refus de passer titre, 233, 235, 236

Inspection

Frais, 316

Obligation de recommander, 125, 134, 300, 301

Retrait fautif du tiers-acheteur à la suite d'une inspection, 240, 241

Retrait non fautif du tiers-acheteur à la suite d'une inspection, 242

Intérêt direct ou indirect

Voir **Conflit d'intérêts**

Interprétation du contrat

Clause de rétribution, 181, 185

Comportement des parties, 205

Contrat ambigu, 198, 205

Contrat d'adhésion ou de consommation, 35

Intention des parties, 205, 250

Interprétation restrictive en cas de doute, 203, 274

Mot « vente », 279

Preuve testimoniale, 195

Recours aux principes de common law, 270

Règles d'interprétation, 198

Rôle de l'usage, 61-66

Termes « une personne qui a été intéressée à l'immeuble pendant la durée du mandat », 273, 274

Invitation de contracter, 29-32

Irrévocabilité du contrat

Voir **Contrat irrévocable**

- L -

Lettre d'intention, 207

Liberté contractuelle, 12, 52, 176, 201

Libre choix des moyens d'exécution du contrat, 25, 105, 200

Livres et comptes

Voir **Tenue des livres et comptes**

Loi concernant les activités immobilières (P.L. 32, 1972), 74

Loi d'ordre public

Voir **Ordre public**

Loi sur la faillite et l'insolvabilité (L.R.C. (1985), ch. B-3), 184

Loi sur la protection du consommateur (RLRQ, c. P-40.1), 16, 123

Loi sur la Régie du logement (RLRQ, c. R-8.1), 128

Loi sur la transparence et l'éthique en matière de lobbyisme (RLRQ, c. T-11.011), 17

Loi sur le Barreau (RLRQ, c. B-1), 183

Loi sur le courtage immobilier (S.R.Q. 1964, c. 267), 73

Loi sur le courtage immobilier (RLRQ, c. C-73), 45, 74, 80, 152

Loi sur le courtage immobilier (RLRQ, c. C-73.1), 31, 43, 49, 74, 79-81, 93, 94, 155, 156, 163, 189, 257

Loi sur le courtage immobilier (RLRQ, c. C-73.2), 1, 7, 26, 34, 75, 178, 183, 272, 277, 278, 289, 294-296, 298, 321

Loi sur le notariat (RLRQ, c. N-3), 103

Loi sur les instruments dérivés (RLRQ, c. I-14.01), 13, 296

Loi sur les normes du travail (RLRQ, c. N-1.1), 43

Loi sur les services de santé et les services sociaux (RLRQ, c. S-4.2), 69, 190

Loi sur les valeurs mobilières (RLRQ, c. V-1.1), 13, 296, 297

Loyauté

Voir **Obligation de fidélité et de loyauté**

- M -**Maison de marijuana**

Voir **Serre hydroponique**

Mandat

Définition, 19, 24

Distinction avec le contrat de travail, 18

Mandat apparent, 46, 69, 190

Notion de « représenter », 19, 20

Qualification juridique du contrat, 18-24, 26, 27, 36

Relation juridique du courtier et de son agence, 44, 46-48

Sous-mandat, 47

Manœuvre dolosive

Voir Dol

Manquement déontologique, 3, 14, 16, 51, 56, 66, 103, 104, 106, 107, 120, 121, 126, 130, 137, 143, 162, 163, 220, 228, 249, 302-320

Voir également sous l'obligation déontologique spécifique

Maraudage, 108

Mauvaise foi

Allégation, 225

Demande de financement, 239, 240

Dommages-intérêts, 131

Empêchement de vendre, 212

Manœuvre destinée à éluder le paiement de la rétribution, 275

Refus de passer titre, 232, 233, 235

Résiliation du contrat, 190

Théorie de la cause efficiente d'une vente, 268, 280-282

Médiation, 18, 54, 60

Mentions inexactes

Fiche descriptive, 104, 122, 139, 143, 145, 146, 312-317

Voir aussi Renseignements faux, trompeurs ou incomplets

Mentions obligatoires ou interdites, 2, 92, 93, 170, 196, 198

Mesures transitoires, 2, 89

Meurtre dans une maison, 303-305

Facteur pouvant affecter défavorablement le client ou le tiers-acheteur, 305

Mise hors marché

Voir Retrait du marché

MIUF

Voir Mousse d'urée formaldéhyde (MIUF)

MLS

Voir Service Inter-Agences MLS

Modération

Voir Obligation de modération

Modification du contrat, 22, 52, 53, 94, 196, 238, 256, 257

Mousse d'urée formaldéhyde (MIUF), 131, 302, 309

Moyens d'exécution du contrat

Voir **Libre choix des moyens d'exécution du contrat**

Municipalité

Conditions de formation du contrat, 69, 190

Évaluation municipale, 142, 317, 318

Inexactitude des renseignements, 147, 313, 315

Obligation de vérification auprès de la municipalité, 146, 147, 313, 317

Réglementation municipale, 125, 141, 143, 145, 224, 313-316

Résolution municipale, 69, 190

Services d'égout et d'aqueduc, 146, 316, 317

Servitude administrative, 314, 320

Taxes municipales, 145, 147, 314, 316

Transaction avec une municipalité, 69, 190

- N -

Négligence, 14, 42, 106, 118, 121, 131, 137, 140, 142, 143, 247

Non-obtention du financement, 114, 120, 131, 215, 221, 236-240

Non-paiement des impôts, 112

Non-réalisation d'une condition, 135, 233-235, 241

Notaire

Délai de retenue du produit de la vente, 133

Devoir d'être présent lors de la signature de l'acte de vente notarié, 16, 17, 123

Opération de courtage, exception à la détention d'un permis, 11, 81, 183

- O -

OACIQ

Voir **Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ)**

Objectivité

Voir **Obligation d'objectivité**

Objet de l'obligation, 72

Objet du contrat

Cause de nullité d'un contrat, 233

Définition, 72

Opération de courtage, 72

Obligation d'accomplir le contrat, 104-107, 263

Obligation d'agir de bonne foi

Voir **Bonne foi**

Obligation d’agir équitablement	Solvabilité de l’acheteur, 113-116
<i>Voir</i> Traitement équitable	Vice affectant l’immeuble, 301
Obligation d’agir personnellement , 51, 52, 59, 60, 107, 108	Obligation d’indemniser , 122, 174, 245, 262
Obligation d’assistance , 13, 18, 125	Obligation d’information
Obligation d’habileté, de diligence et de prudence , 108-125	Bien nécessaire à l’exécution du contrat, 300
Aptitudes, limites et connaissances, 110	Clients-conjoints en instance de divorce, 70, 71
Défaut d’exécuter, 14, 113-123, 127, 146, 309	Crédit de taxes, 103
Détermination de l’usage, 64	Déclaration du vendeur, 140
Distinction entre l’habileté professionnelle, la diligence et la prudence, 112	Délai de retenue du produit de la vente, 133
Norme de comportement, 2, 14, 51, 101, 111, 112, 144, 148, 302, 308	Détails (facteurs) affectant l’immeuble, 101, 102
Obligation de moyens, 111	Droits et obligations découlant de la signature des documents, 291, 292
Obligation de ne pas dépasser ses compétences et habiletés, 16	Exactitude des renseignements, 17, 104, 116, 139, 142, 143, 309, 313, 314, 320
Obligation de vérification, 112, 136, 144, 146-148, 199, 301, 309	Explications des clauses du contrat, 102, 103
Obligation générale, 112	Facteur pouvant affecter défavorablement les parties ou l’objet de la transaction, 120
Personne raisonnable, 112	Financement commercial, 103, 227
Règles de déontologie, 109	Insolvabilité potentielle de l’acheteur, 115
Règles de l’art, 109	Intensité de l’obligation, 133
Responsabilité non retenue, 124, 125	Modalités du financement et des garanties, 103, 228
Responsabilité retenue, 117-123	Nature de la rétribution, 101

- Nécessité de procéder à un test de pyrite, 132
- Obligation de prudence, de compétence et d'objectivité, 101
- Obligation précontractuelle, 99-104, 304
- Problème de titre, 132
- Promesse d'achat conditionnelle à l'obtention d'un prêt, 133
- Promotion des intérêts de son client, 163
- Règles de déontologie, 101
- Renseignements sur divers sujets relatifs au domaine immobilier, 15
- Retrait du marché, 292
- Sanction, 103, 104
- Service Inter-Agences MLS, 101
- Situation problématique, 48, 132, 114, 118, 120, 303, 309, 315
- Tiers non représenté, 163
- Valeur de l'immeuble, 102
- Vice de consentement, 102, 103
- Obligation d'objectivité**, 16, 101, 159
- Obligation de bonne foi**
Voir Bonne foi
- Obligation de collaborer**, 55, 107, 108, 142, 286, 319
- Obligation de compétence**, 2, 16, 52, 72, 100, 101, 112, 114, 118, 123, 126, 127, 131, 133, 137, 138, 142-144
- Obligation de confidentialité**, 99, 162, 164, 310
- Obligation de conseil**, 126-135
- Capacité de financement, 133
- Changements législatifs se rapportant au domaine du courtage, 128, 129
- Clients-conjoints en instance de divorce, 70, 71
- Connaissances minimales, 131
- Conseil juste et avisé aux circonstances et au client, 133
- Contamination des sols, 132, 133
- Déclaration et règlements de copropriété, 132
- Défaut d'exécuter, 121, 122, 129-132, 134, 135, 199
- Délai de retenue du produit de la vente, 133
- Délai stipulé pour la signature d'un acte notarié, 135
- Désir du client d'aller à l'encontre de ses conseils, 128
- Données fiscales, 129, 130
- Évaluation des coûts, 133
- Financement hypothécaire, 14
- Intensité de l'obligation, 133
- Mise à jour des compétences, 126
- Niveau de compétence, 131, 132

- Non-obtention du financement, 131
- Obligation d'habileté, de diligence et de prudence, 112, 114
- Obligation de compétence, 126
- Obligation de ne pas dépasser ses compétences et habiletés, 16
- Obligation de recommander une inspection, 125, 134
- Parties à la transaction, 115, 159
- Préavis d'exercice d'un droit hypothécaire, 130, 131
- Pressions indues, 134
- Problème de titre, 132
- Production laitière, quota de relève, 129
- Promesse d'achat conditionnelle à l'obtention d'un prêt, 133
- Propriété d'une enseigne (panneau publicitaire), 135
- Recours à un expert, 134, 148
- Règles de déontologie, 51, 52, 72, 126, 132
- Renseignements faux, trompeurs ou incomplets, 309
- Rôle du courtier, 14, 15
- Taxes, 129, 130
- Valeur de l'immeuble, 127, 128
- Vente conditionnelle, 134, 135
- Vente d'entreprise, 130
- Voir aussi* **Obligation de vérification**
- Obligation de coopérer**, 170-172, 211, 248
- Obligation de courtoisie**, 2, 123
- Obligation de diligence**
Voir **Obligation d'habileté, de diligence et de prudence**
- Obligation de discrétion**, 16
- Obligation de divulgation**
Décès, suicide ou meurtre dans une maison, 303-305
Défaut d'exécuter, 48, 56, 119-122, 155, 236, 302, 310, 315, 318
Formulaire de « divulgation du vendeur », 302, 303
Obligation précontractuelle, 99
Offre ou promesse, acceptée ou non, 155
Qualité d'agence ou de courtier, 110, 111
Restrictions et servitudes, 315, 318
Sanction, 122, 131, 162
Situation de conflit d'intérêts, 148, 155-162
Situation financière, 236
Sous-traitant, 230
Théorie de la cause efficiente d'une vente, 288
- Obligation de fidélité et de loyauté**, 56, 112, 148-164, 248

Obligation de loyauté

Voir **Obligation de fidélité et de loyauté**

Obligation de modération, 16, 100

Obligation de moyens, 105, 111, 200

Obligation de probité, 2, 72, 86, 120, 137, 149

Obligation de protéger les renseignements personnels

Voir **Protection des renseignements personnels**

Obligation de prudence

Voir **Obligation d'habileté, de diligence et de prudence**

Obligation de recommandation

Déclarations sur l'immeuble, 303

Inspection, 300

Recours à un expert, 110, 314

Versement d'un acompte raisonnable, 115, 165

Obligation de renseignement

Voir **Obligation d'information**

Obligation de résultat, 105, 115, 120, 222

Obligation de rétribuer

Avance de rétribution ou de déboursés, 168, 169, 175-177

Barèmes de rémunération, 61, 173

Catégories de contrats de courtage, 252-264

Clause de rétribution, 181, 224

Conditions d'exigibilité de la rétribution, 175, 186, 204

Contrat de « finder's fee », 85-87

Contrat exclusif, 39, 40, 201, 205, 255-264

Contrat non exclusif, 253-255

Contrat relatif à certains immeubles résidentiels, 178, 294

Défaut d'indiquer la nature et le mode de paiement de la rétribution, 178, 294

Distinction entre la naissance du droit à la rétribution et la naissance du droit de propriété, 205, 206

Double rémunération, 39, 269

Enrichissement injustifié, 294, 295

Entente de rétribution, 46, 51, 62, 69, 83, 179, 180, 191, 261, 262

Existence d'un contrat valide-ment formé, 186-199

Inaccomplissement d'un acte de vente, 201-250

- Manœuvre destinée à éluder le paiement de la rétribution, 50, 182, 185, 210, 269, 275, 297
- Mode de rétribution du courtier ou de l'agence, 60, 175
- Nécessité d'exécuter correctement le contrat, 199-201
- Nécessité d'un permis, 46, 83, 85-88, 175, 185
- Obligation d'information, 101
- Paiement conditionnel de la rétribution, 202, 248
- Partage de la rétribution, 46, 53-55, 60, 62, 63, 83, 85-88, 173, 175, 183, 184, 264, 286-288
- Preuve du contrat, 191-199
- Promesse d'achat conforme au contrat, 251, 252
- Réduction de la rétribution, 77, 91, 92, 191, 276
- Renonciation, 48
- Retrait du marché, 289-291
- Rétribution indépendante de la survenance d'une vente, 176, 177, 201, 251, 256
- Service Inter-Agences MLS, 264
- Taux de rétribution, 63, 91-93, 161, 195, 204
- Théorie de la cause efficiente d'une vente, 264-289
- Théorie du « *quantum meruit* », 292-294
- Usage et problématique, 172-186
- Vente de valeurs mobilières, 296, 297
- Voir aussi* **Empêchement de vendre et droit à la rétribution**
- Obligation de travailler ensemble**, 107, 108
- Obligation de vérification**
- Capacité de financement, 133
- Capacité juridique, 68, 117, 309
- Clauses d'un contrat ou d'une proposition, 141
- Déclaration de résidence familiale, 71
- Déclaration et règlements de la copropriété, 132, 146, 318
- Défaut d'exécuter, 71, 120, 131, 136-148, 169, 309, 312
- Espace de stationnement, 120
- Examen de l'immeuble, 102, 301
- Fiche descriptive, 136, 140-147, 313, 314
- Identité du client, 67-69, 71, 169, 170
- Location de l'immeuble, 125
- Obligation d'habileté, de diligence et de prudence, 112, 136, 144, 146-148, 199, 301, 309
- Permis d'exploitation, 117
- Préavis d'exercice d'un droit hypothécaire, 131
- Raccordement du terrain, 147
- Recours à un expert, 314

- Références bancaires, 199
- Régime matrimonial, 117
- Réglementation municipale, 143, 315, 316
- Règles de déontologie, 135, 143, 249
- Renseignements et documents, 14, 102, 104, 114, 116, 140, 142, 144, 148, 311-316, 320
- Responsabilité non retenue, 144-148
- Responsabilité retenue, 139-144
- Solvabilité de l'acheteur, 113, 114, 144
- Superficie de l'immeuble, 139
- Système de drainage, 15, 147
- Taxes, 137, 138, 145, 147
- Toiture, 51
- Obligations de l'agence et du courtier envers le client**
- Dépôt remis au courtier, 164-170
- Obligation d'accomplir le contrat, 104-107
- Obligation d'habileté, de diligence et de prudence, 108-125
- Obligation d'information, 99-104
- Obligation de conseil et de vérification, 126-148
- Obligation de fidélité et de loyauté, 148-164
- Obligations déontologiques**, 3, 5, 9, 10, 18, 41, 68, 97, 132, 135, 143, 220, 263
- Voir également sous l'obligation déontologique spécifique*
- Obligations des parties envers les tiers**
- Voir Tiers*
- Obligations du client envers l'agence ou le courtier**
- Voir Obligation de coopérer, Obligation de rétribuer*
- Offre de contracter**
- Définition, 28
- Délai raisonnable, 29
- Difficulté de distinguer entre une offre de contracter et une simple invitation à contracter, 30, 31
- Fiche descriptive, 28, 31, 32
- Formation du contrat, 28
- Offre de vente, 29
- Personne déterminée ou indéterminée, 28
- Pratique contractuelle, 30
- Qualification juridique du contrat, 28-32
- Voir aussi Promesse d'achat*
- Offre de financement**, 14, 103, 207, 227
- Option d'achat**, 186, 202, 258, 281
- Option de régime**, 322

Ordonnance d’interdiction,
61, 173

Ordre public

Caractère d’ordre public de
la Loi, 3, 50, 75-85, 93-95,
136, 169, 186, 198, 263, 273,
294

- Allégation de contraven-
tion, 77
- Application stricte, 78
- Conséquences de la quali-
fication, 78, 80, 83
- Contrat relatif à certains
immeubles résidentiels,
79, 80
- Inclusion des règlements
découlant de la Loi, 77
- Interdiction de déroger
par une clause contrac-
tuelle, 81
- Objectif, 77, 78
- Ordre public de protec-
tion, 53, 78, 80, 82, 83, 85,
93-95, 136
- Renonciation aux droits,
78-80, 91-95
- Sanction, 78-80

Cause du contrat, 73

Confirmation du contrat, 76-78

Contrat contraire à une loi
d’ordre public, 75, 76

Définition de « loi d’ordre
public », 75

Distinction entre l’ordre public
de direction et l’ordre public
de protection, 76, 77

Évolution de la notion, 75

Limite à la liberté contrac-
tuelle, 176, 201

Lois et règlements profession-
nels, 12

Objet du contrat, 72

**Organisme d’autoréglemen-
tation du courtage immobi-
lier du Québec (OACIQ)**

Conciliateur ou médiateur, 54

Détermination du contenu des
formulaire, 176

Formulaire obligatoire, 38, 90,
167, 177

Mission, 9, 37

Organisme d’autorégle-
mentation, 2, 99

- P -

Pacte de préférence

Voir **Droit de premier refus
ou de préemption**

Partage de la rétribution

Voir **Obligation de rétribuer**

Parties contractantes, 7-12

Agence, 8

Client-acheteur, 7

Client-inscripteur, 7, 8

Conduite d’un professionnel,
9-12

Courtier, 8

Courtier débutant, 8

Tiers, 8

Passation de titre

Voir **Recours**

Permis d'agence, 2, 41, 69, 73, 81, 82

Permis de courtier

Absence de rétribution sans permis, 169

Capacité juridique, 69

Condition de formation du contrat, 73, 80-84

Exception à la détention d'un permis, 11, 81, 88, 183, 297

Obtention ultérieure sans effet rétroactif, 84

Opérations visées, 82

Partage de la rétribution avec un non-détenteur, 46, 175, 185

Restrictions au droit d'exercice, 8, 9, 82

Sanction, 82-84

Personne âgée ou vulnérable, 75, 307, 308

Voir aussi **Résidence pour personnes âgées**

Personne morale

Agence, 41

Vérification de l'existence, de la dénomination sociale et de l'adresse, 170

Voir aussi **Société**

Personne physique

Contrat de consommation, 34

Courtier, 1, 41

Photocopie du contrat, 77, 92

Prépondérance de preuve

Voir **Preuve prépondérante**

Prêt hypothécaire

Condition de formation du contrat, 69

Offre de prêt, 207

Promesse d'achat conditionnelle à l'obtention d'un prêt, 131, 133, 221, 236, 240

Rôle du courtier, 14, 110

Prête-nom, 40, 136, 137, 150, 151, 275

Preuve

Commencement de preuve, 193, 195

Incapacité juridique, 68

Droit à réparation du préjudice, 212, 213

Intention coupable, 14

Lien de causalité, 211

Préjudice sérieux, 156

Preuve d'expert

Détermination de l'usage, 64

Paiement de la rétribution et pratiques usuelles, 62

Valeur de l'immeuble, 127

Preuve prépondérante, 119, 127, 196, 211, 270

Preuve testimoniale

Acte juridique passé dans le cours des activités d'une entreprise, 193, 194

Contrat implicite, 195

Contrat incomplet, 195

Détermination de l'usage, 64

Interprétation du contrat, 195

Taux de rétribution, 63, 195

Prime d'intermédiaire

Voir **Contrat de « finder's fee »**

Principes déontologiques,

3, 12, 97, 100, 106, 118, 149

Voir également sous l'obligation déontologique spécifique

Prix de vente

Acompte, 165-167

Majoration, 227

Obligation de conseil, 127, 128

Promesse d'achat à un prix supérieur, 134, 162, 320

Rétribution selon le prix fixé pour la vente, 252

Rétribution selon un pourcentage du prix de vente, 56, 175, 206, 229

Solde, 199, 202, 222, 225

Vente à un prix inférieur, 118, 146, 225, 252, 276, 290, 318

Probité

Voir **Obligation de probité**

Produits de la criminalité,
169

Prolongation du contrat, 93, 94, 119, 196, 212, 269, 278, 279

Promesse d'achat

Absence d'obligation légale d'exiger un acompte, 115, 165

Annulation, 167, 171, 214, 237, 240

Avantages certains, 231

Défaut d'exécuter, 166, 171, 232-241, 247, 305, 319, 320

Effet de l'acceptation, 27, 70, 114, 202

Formulaire, 22, 205, 240, 302, 306

Insolvabilité de l'acheteur, 215

Modification, 211

Négociation préliminaire, 13, 20, 21

Notion de mandat, 27

Obligation de coopérer, 171

Obligation de divulgation, 155

Obligation de rétribuer, 29, 202-208, 256-260, 265

Offre de révocation, 237

Passation de titre, 247

Pratique contractuelle, 30

Présentation tardive, 119

Promesse à un prix supérieur, 134, 162, 320

Promesse conditionnelle, 131, 133, 167, 218-227, 233, 236, 239-242, 244

Promesse conforme au contrat, 29, 61, 72, 222-229, 251, 252

Rature, 319

Refus, 31, 222, 223, 243, 247

Résiliation, 131, 237, 238

Retrait du marché, 291

Retrait unilatéral, 238, 239

Théorie de la cause efficiente de la vente, 265-269, 278, 280-283, 286

Promesse de contracter

Définition, 28

Promesse unilatérale, 30

Qualification juridique du contrat, 28-30

Propos raciste et discriminatoire, 123

Proposition de transaction, 2, 21, 22, 28, 92, 115, 141, 187, 190, 196

Protection des intérêts des parties, 110, 118, 130, 147

Protection des lois du travail, 41, 45

Protection des renseignements personnels

Information confidentielle ou stratégique, 164

Mesures de protection, 164

Obligation de fidélité et de loyauté, 149

Obligation de protection, 163, 164

Respect de la réputation et de la vie privée, 164

Protection du consommateur, 16, 74, 76, 123

Protection du public, 2, 9, 10, 12, 74, 86, 97, 99, 100

Protection du territoire agricole, 221

Prudence

Voir **Obligation d'habileté, de diligence et de prudence**

Publicité

Acte matériel, 20

Annonce dans les journaux, 13, 35, 59, 106, 263

Dépenses, 178

Lettre circulaire, 267

Publicité trompeuse, 109, 316

Service ou bien fourni conforme aux messages publicitaires, 109

Sites Internet spécialisés, 59

Puits, 317

- Q -

Qualification juridique du contrat, 18-35

- Contrat d'adhésion ou de consommation, 32-35
- Contrat de mandat ou de service, 18-32, 36
- Contrat de travail, 18, 19, 23
- État actuel du droit, 18, 30
- Offre de contracter, 28-32
- Promesse de contracter, 28-30
- Qualité d'initié**, 301
- Quittance**, 27, 118
- R -**
- Rapport d'expert**
- Bail commercial et taux de rétribution, 63
- Non-divulgation, 48, 51
- Rature**, 257, 319
- Recommandation**
- Voir* **Obligation de recommandation**
- Recours**
- Action en *quantum meruit*, 292-294
- Annulation du contrat, 68, 75-86, 91-95, 150, 155, 156, 190, 200, 233, 235, 237, 263, 268, 289-292, 296, 310, 315
- Passation de titre, 29, 166, 247
- Réclamation des dommages, 50, 58, 114, 116, 119, 121, 122, 131, 143, 166, 168, 171,
- 204, 233, 243-247, 249, 251, 262, 315-320
- Résiliation du contrat, 92, 189, 190, 197, 228, 229, 237, 238, 253, 262, 268, 290-292
- Résolution du contrat, 192, 238
- Révocation du contrat, 189, 238, 262, 268
- Recours à un expert**, 110, 125, 130, 134, 147, 148, 301, 314
- Réduction de la rétribution**
- Voir* **Obligation de rétribuer**
- Régime matrimonial**, 67, 69, 70, 73, 117, 214
- Règlement de conciliation et d'arbitrage**, 54
- Règlement de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec (RLRQ, c. C-73.1, r. 2)*, 31, 38, 65, 142, 176, 273, 280
- Règlement de la copropriété**
- Voir* **Condominium**
- Règlement de zonage**, 314, 315
- Règlement édictant des mesures transitoires pour l'application de la Loi sur le courtage immobilier (RLRQ, c. C-73.2, r. 7)*, 33, 38, 65, 273, 280

Règlement sur la délivrance des permis de courtier ou d'agence (RLRQ, c. C-73.2, r. 3), 9, 41, 69, 81, 82, 87, 175, 184

Règlement sur la déontologie (RLRQ, c. C-73.2, r. 1), 8, 16, 20, 32, 41, 51, 62, 66, 67, 86, 90, 126, 135, 142, 154, 159, 165, 176, 183, 184, 228, 249, 286, 288, 292, 298, 300, 302, 303, 305, 306, 309-311, 313

Règlement sur les contrats et formulaires (RLRQ, c. C-73.2, r. 2.1), 2, 20, 22, 33, 38, 92, 94, 175, 177, 178, 185, 186, 193, 196, 197, 210, 255, 261, 294

Règlement sur les dossiers, livres et registres, la comptabilité en fidéicomis et l'inspection des courtiers et des agences (RLRQ, c. C-73.2, r. 4), 115, 165, 168, 175-177

Réglementation municipale, 125, 141, 143, 145, 224, 314, 315, 317

Règles de conduite

Code de déontologie, 177

Devoir de conduite raisonnable face au tiers, 231

Devoir de respecter, 231, 232, 298, 307, 308

Régime de responsabilité civile, 298

Rôle de l'usage, 64, 66

Règles de déontologie

Obligation d'habileté, de diligence et de prudence, 109

Obligation d'information, 101

Obligation de conseil, 51, 52, 72, 126, 132

Obligation de vérification, 135, 143, 249

Usage, 64, 66

Règles de déontologie de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec (D. 1867-93, (1993) 125 G.O. II, 9156), 142, 302, 304, 306

Règles de l'art, 102, 305, 320

Relation juridique du courtier et de son agence, 40-49

Contrat de travail, 41-43, 47

Courtier autonome ou indépendant, 44-46, 49

Interdiction d'agir, en même temps, pour une autre ou travailler à son propre compte, 47

Mandat, 44, 46-48

Renonciation à la rétribution, 48

Responsabilité extracontractuelle, 44, 48

Responsabilité *in solidum*, 48

Responsabilité solidaire, 44, 45, 48

Salarié de l'agence, 41-44, 46, 47

- Subordination juridique, 42, 43

Relation juridique entre l'agence ou le courtier et le client-acheteur

Voir **Client-acheteur**

Relation juridique entre l'agence ou le courtier et le client-inscripteur

Voir **Qualification juridique du contrat**

Relation juridique entre le courtier qui agit pour une agence et le client, 49-52

Absence de lien juridique de nature contractuelle entre le courtier et le client, 50-52

Cession de créance, 50

Contrat *intuitu personæ*, 51, 52

Défaut d'un locataire d'exécuter ses obligations, 51

Obligation de conseil, 51

Participation à un stratagème visant à priver un courtier de sa rétribution, 50

Responsabilité extracontractuelle, 50, 51

Responsabilité *in solidum*, 51

Remise d'un dépôt, 164-170

Absence d'obligation légale d'exiger un acompte, 165

Avance de rétribution ou de déboursés, 168, 169, 175-177

Compte en fidéicommiss, 165, 168, 176, 177

Dossier-client, 169

Inscription dans les registres du courtier, 165

Nature du dépôt, 166-168

Obligation de recommander le versement d'un acompte raisonnable, 165

Produits de la criminalité, 169

Relevé d'opération importante en espèces, 169

Relevé de réception de fonds, 169

Vérification d'identité, 169, 170

Rémunération

Voir **Obligation de rétribuer**

Renseignements

Absence de transmission de renseignements, 72

Cueillette des renseignements, 195

Exactitude des renseignements, 17, 104, 116, 139, 142, 143, 309, 313, 314, 320

Expériences vécues pour les terrains avoisinants, 310

Obligation de vérification, 14, 102, 104, 114, 116, 140, 142, 144, 148, 311-313, 315, 316, 320

Présence d'indices ou de renseignements permettant de déceler des limitations, 140, 315

- Problèmes avec l'immeuble, 303
- Situation financière, 114, 116
- Voir aussi* **Fiche descriptive, Obligation d'information, Renseignements faux, trompeurs ou incomplets, Renseignements fiscaux**
- Renseignements confidentiels**
- Voir* **Obligation de confidentialité**
- Renseignements faux, trompeurs ou incomplets**, 14, 72, 142-145, 309-315
- Voir aussi* **Fausse représentation, Mentions inexactes**
- Renseignements fiscaux**, 129, 130, 199, 222, 316
- Renseignements personnels**
- Voir* **Protection des renseignements personnels**
- Représentations fausses**
- Voir* **Fausse représentation**
- Résidence pour personnes âgées**, 143, 221, 315
- Résiliation du contrat**
- Voir* **Recours**
- Résolution du contrat**
- Voir* **Recours**
- Résolution municipale**, 69, 190
- Responsabilité civile professionnelle**, 2, 3, 97, 104, 143, 163, 220
- Responsabilité contractuelle**, 112, 115, 120, 321, 322
- Responsabilité déontologique**, 2, 3, 41, 97, 104, 112, 126, 139
- Responsabilité extracontractuelle**
- Contrat exclusif, 39, 40
- Défaut d'exécuter ses obligations (agence ou courtier), 44, 48, 51, 139
- Défaut d'exécuter ses obligations (vendeur ou acheteur), 50, 232, 239
- Droit d'un courtier-tiers de réclamer sa rétribution directement du vendeur, 58
- Erreur du courtier, 310, 319
- Faute intentionnelle ou lourde, 115
- Fonds insuffisants, 235-238
- Identité du client, 40
- Norme de conduite, 115
- Obligations de l'agence ou du courtier envers les tiers, 305-311, 313, 314, 318-322
- Option de régime, 322
- Participation à un stratagème visant à priver un courtier de sa rétribution, 50

Recours du tiers, 230-232,
306-322

Refus de passer titre, 232, 239

Règles de conduite résultant
des usages ou de la loi, 64

Relation juridique du courtier
et de son agence, 44, 48

Relation juridique entre le
courtier qui agit pour une
agence et le client, 50, 51

Service de diffusion
d'information, 58

Tiers-acheteur, 39, 40, 321

Valeur de l'immeuble, 305, 306

Responsabilité *in solidum*,
40, 48, 51, 302, 317

**Responsabilité
professionnelle**

Voir **Responsabilité civile
professionnelle**

Responsabilité solidaire,
44, 45, 48, 50, 185, 278, 320

Réticence frauduleuse

Voir **Fraude**

Retrait du marché,
58, 289-292

Autre désignation, 289

Conséquences juridiques,
289-292

Distinction avec une annula-
tion ou une résiliation du
contrat, 289-292

Obligation d'information, 292

Obligation de rétribuer,
289-291

Rétribution

Voir **Obligation de rétribuer**

Revente de l'immeuble

Dommages, 127, 243-247, 260,
306

– Circonstances particuliè-
res, 246, 247

Revenus locatifs, 122, 195,
199, 309

Révocation du contrat

Voir **Recours**

Rôle du courtier

Absence de capacité de lier le
client, 21, 26

Actes d'un courtier, 13

Assistance du client, 18

Avis juridique, 16

Intervention publique, 16

Méiateur, 18

Nature du rôle, 21

Négociateur-messenger, 15, 17,
20, 21

Non-professionnel de
l'immeuble, 15

Offre de financement, 14

Présence du courtier lors de la
signature de l'acte de vente
notarié, 16, 17, 123

Prestataire de services, 25

Promesse d'achat, 20, 21

Qualifications du courtier, 12
Rapprochement des parties,
15, 17, 20, 21
Renseignements à fournir,
15, 16
Rôle matériel, 20-22
Services retenus à des fins
autres que celles prévues à
la Loi, 17
Sollicitation de clientèle, 13,
20, 35
Théorie de la réception, 21
Vérification des documents, 14

- S -

Salarié

Relation juridique du courtier
et de son agence, 41-44, 46,
47

Serre hydroponique, 302,
310

Service Centris, 1, 53, 59

Conditions d'utilisation, 53

**Service de diffusion
d'information**

Absence de lien juridique entre
le client, ce service et le
courtier-tiers ou collabora-
teur qui en est membre, 60

Cession de droit, 58-60

Devoir d'inscrire l'immeuble
sans délai, 52

Double contrat, 57

Effet relatif du contrat, 55

Mandat accessoire, 59

Mode de distribution des
renseignements, 59

Obligation de collaborer, 55

Partage de la rétribution, 54,
55, 60, 173

– Recours obligatoire
à la conciliation et à
l'arbitrage, 54, 60

Réclamation de la rétribution
par un courtier-collaborateur
non membre, 54, 55

Relations juridiques découlant
d'un contrat inscrit à ce ser-
vice, 52-61

Renseignements relatifs à
l'immeuble, 53

Responsabilité extracontrac-
tuelle, 58

Retrait du marché, 58

Sous-agence, 55-57

Voir aussi **Service Centris**,
Service Inter-Agences
MLS

Service Inter-Agences MLS

Contrat exclusif, 256, 264

Contrat non exclusif, 255, 257

Démarche du courtier, 35

Double contrat, 57

Nom protégé et mieux connu,
52

Objet du Service, 52

Obligation d'information, 101

Obligation de rétribuer, 264

Partage de la rétribution, 264

- Retrait du marché, 291
- Service offert par les chambres immobilières locales, 52
- Sous-agence, 56-60
- Sous-traitance, 107, 157
- Services d'aqueduc et d'égout**, 146, 316, 317
- Servitude**
- Obligation de recherche et de dénonciation, 140, 314, 315, 320
- Servitude administrative, 314, 320
- Servitude d'utilité publique, 224
- Servitude de nonaccès, 239
- Servitude de passage, 120, 318
- Silence sur un fait important**, 109, 120, 145, 285, 319
- Simulation**
- Voir* **Contre-lettre**
- Sites Internet spécialisés**
- Voir* **Publicité**
- Société**
- Agence, 41
- Copie du contrat aux coassociés, 200
- Exception à la détention d'un permis, 80, 88, 297
- Exclusion de la Loi, 88
- Immeuble de cinq logements et plus, 79, 89
- Partage de la rétribution, 183, 184
- Partie contractante, 7, 29
- Personnalité morale, 179
- Société en commandite, 221
- Société fermée, 297
- Sollicitation de clientèle**, 13, 20, 35
- Solvabilité de l'acheteur**
- Obligation d'habileté, de diligence et de prudence, 113-116
- Obligation de vérification, 144
- Sous-traitance**, 60, 107, 157, 230
- Statistiques**
- Statistiques résidentielles
Centris®, 1
- Stipulation pour autrui**, 185
- Subvention**
- Contrat de démarchage, 17
- Non-obtention, 144, 310
- Suicide dans une maison**, 303-305
- Facteur pouvant affecter le client ou le tiers-acheteur, 305
- Superficie**
- Superficie erronée d'une maison sur une fiche descriptive, 313

Superficie moindre du terrain,
124, 139

Système de chauffage
« bi-énergie », 119, 311

Système de drainage, 15, 147

- T -

Taux de rétribution

Voir **Obligation de rétribuer**

Taxes, 103, 121, 129, 130, 137,
138, 145, 147, 229, 314, 316

Télécopie, 91, 198

Témoignage

Voir **Preuve testimoniale**

Tenue des livres et comptes,
73, 169

Terre agricole

Voir **Zone agricole**

**Théorie de la cause
efficiente d'une vente**,
255, 264-289

Application à d'autres domai-
nes que le courtage, 288, 289

Application en droit québécois,
264-272

Définition, 265-270

Droit de premier refus (ou de
préemption), 282, 283

Litige non soumis à l'arbitrage,
286-288

Mise en relation directe du pro-
priétaire-vendeur et de
l'acheteur, 283-286

Pratique contractuelle, 272-282

Tendances récentes, 282-288

Théorie de la réception,
21, 28, 121

**Théorie du « quantum
meruit »**, 292-294

Conditions d'application, 293

Contrat relatif à certains
immeubles résidentiels, 294

Courants jurisprudentiels, 292,
293

Nature de l'action, 292

Théorie d'inspiration anglaise,
294

Thermopompe, 119, 311

Tiers

Effet relatif du contrat, 55, 218

Obligations de l'agence ou du
courtier envers les tiers,
298-320

– Biens nécessaires à
l'exécution du contrat, 300

– Considération de principe,
298-308

– Décès, suicide ou meurtre
dans une maison, 303-305

– Déclaration du vendeur,
303

– Exécution fautive,
308-320

– Fausses représentations,
302

- Garantie légale contre les vices cachés, 298-300
 - Inspection, 300, 301
 - Obligation d’information, 303, 304
 - Régime général de la responsabilité civile, 298, 308
 - Responsabilité extracontractuelle, 305-311, 313-315, 318-320
 - Usages et règles de l’art, 300, 308, 314, 320
 - Valeur de l’immeuble, 305, 306
- Obligations du client-inscripteur envers les tiers, 320-322
- Absence de disposition particulière au Code civil, 320
 - Dispositions applicables, 321
 - Droit antérieur (ancien Code civil), 320, 321
 - Fausses représentations du client, 321
 - Garantie légale contre les vices cachés, 321
 - Recours du tiers-acheteur, 321, 322
 - Réticences frauduleuses du client, 321
- Tiers-acheteur**
- Distinction entre tiers-acheteur et client-acheteur, 40
- Effet de la qualification de tiers de l’acheteur éventuel, 36
- Empêchement de vendre par le fait ou la faute du tiers-acheteur, 229-248
- Objet du contrat, 178-180
- Obligation de rétribuer, 40, 179
- Recours, 321, 322
- Responsabilité extracontractuelle, 39, 40
- Mandat, 24, 27
- Sous-mandat, 47, 48
- Voir aussi* **Client-acheteur**
- Tiers-courtier**
- Voir* **Courtier-tiers**
- Titre de propriété**
- Action en passation de titre, 29, 247
- Défaut de fournir un bon titre, 209
- Obligation de dévoiler un problème de titre, 132
- Obligation de fournir un bon titre, 224
- Refus sans motif de passer titre, 234-235, 239
- Toiture**, 48, 51, 124, 135, 140, 144, 145, 302
- Traitement équitable**, 104, 160, 163
- Transgression d’une obligation déontologique**
- Voir* **Manquement déontologique** ; *voir également sous l’obligation déontologique spécifique*

Travail à son propre compte, 8, 47, 49**Travaux de réparation**

Non-divulgateion, 118, 122

- U -**Usage**

Clause tacite du contrat, 62

Détermination de l'usage, 64

Obligation spécifique imposée par la loi ou le règlement, 64

Paiement de la rétribution, 61-63

Règles de déontologie, 64, 66

Règles et règlements d'une chambre immobilière, 64-66

Rôle dans l'interprétation du contrat, 61-66

- V -**Valeur de l'immeuble**

Détermination de la rétribution, 297

Évaluation municipale, 318

Obligation de fournir une évaluation, 102, 305, 306

Opinion du courtier, 127

Preuve d'expert, 127

Responsabilité extracontractuelle, 305, 306

Valeur marchande, 88, 127, 199, 305, 306

Valeur objective et intrinsèque, 304, 305

Valeur subjective, 304

Vente à un prix inférieur, 118, 146, 225, 252, 276, 290, 318**Vente aux enchères**, 157, 203**Vente d'entreprise**, 13, 88, 130, 199, 207, 222, 282, 297**Vente de valeurs mobilières**

Droit à la rétribution, 296, 297

Vérification*Voir* **Obligation de vérification****Vice caché***Voir* **Garantie légale contre les vices cachés****Vice de consentement***Voir* **Consentement****Violence**

Vice de consentement, 71

Violence conjugale, 68**Visite des lieux**, 13, 20, 35, 71, 94, 102, 121, 139, 161, 162, 171, 196, 223, 258, 260, 261, 266, 267, 275, 276, 284-287, 318**- Z -****Zonage**, 314, 315**Zone à risque**, 132**Zone agricole**, 182, 221, 273, 315**Zone inondable**, 303