



Publié le 05 novembre 2011 à 05h00 | Mis à jour le 05 novembre 2011 à 05h00

Vendre ou acheter sans courtier immobilier: attention aux pièges!

Vices cachés, mises en demeure, certification manquante, sans courtier immobilier, les vendeurs et les acheteurs de maison s'exposent à mille et un pièges, explique l'avocat Stéphane Pagé.

Vous vous apprêtez à vendre ou à acheter une maison? Vous décidez de procéder sans courtier immobilier? Gare aux cauchemars!

Vendeurs et acheteurs de maison s'exposent à mille et un pièges s'ils ne font pas affaire avec des courtiers immobiliers, affirme l'avocat Stéphane Pagé, spécialiste en litige immobilier. Au début de sa pratique, il y a 12 ans, il recevait un appel par mois d'une personne désespérée comptant sur lui pour régler un litige. Aujourd'hui, il traite «quatre ou cinq demandes par semaine».

Me Pagé gagne sa vie à régler des problèmes entre acheteurs et vendeurs de maisons. Il peine à suffire à la demande. C'est donc à «titre préventif» qu'il s'adresse aux gens pour les convaincre de l'utilité des courtiers immobiliers. Les gens sont rarement de mauvaise foi, soutient-il. Mais l'ignorance peut les mettre dans un solide embarras. Il a répertorié cinq «pièges».

>1 L'acheteur et le vendeur signent une entente sur un modèle de promesse d'achat pris sur Internet ou dans une librairie. Première erreur : ils oublient d'inscrire les conditions de financement. Cauchemar : la banque refuse un prêt à l'acheteur. Celui-ci en informe le vendeur qui, ô malheur, avait lui-même fait une promesse d'achat sur une autre maison à la condition de vendre sa résidence. Le vendeur pourrait être poursuivi par le propriétaire de l'autre maison, qu'il ne peut plus acheter faute de fonds. Et l'acheteur pourrait être lui-même poursuivi en dommages et intérêts par le vendeur si ce dernier finit par vendre sa maison à perte.

Deux cas de désistement font jurisprudence, signale Stéphane Pagé. Dans les deux cas, deux acheteurs se sont désistés dans des transactions sans courtier; les deux vendeurs ont

intentié des poursuites contre les acheteurs; et ils ont remis leurs maisons en vente une seconde fois sans courtier. En octobre 2009, à Québec, et en novembre 2010, à Montréal, deux juges ont conclu que les vendeurs n'avaient pas droit à des dommages parce qu'ils n'avaient pas pris tous les moyens (retenir les services d'un courtier immobilier) pour avoir «un bassin de personnes potentiellement intéressées».

Un courtier aurait pensé à inclure l'annexe A à un modèle de promesse d'achat reconnu par le gouvernement, affirme Me Pagé. Cette annexe détermine un délai variant généralement entre 5 et 10 jours pendant lequel l'acheteur fait ses démarches auprès d'un prêteur hypothécaire. Au-delà de ce délai, le vendeur peut mettre fin à l'offre. «Le financement devient clair», résume l'avocat.

>2 L'inspection préachat est un point délicat. Aucune réglementation ne concerne les inspecteurs en bâtiment. N'importe qui peut donc se prétendre expert. Cependant, en vertu des règlements de courtage, un courtier immobilier a l'obligation de recommander une inspection à ses acheteurs. Il doit s'assurer que l'inspecteur a une assurance responsabilité, qu'il produira un rapport écrit et qu'il utilisera les normes de pratique reconnues par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec. Le courtier doit recommander aux moins trois inspecteurs différents et ne pas s'en tenir toujours au même. «Les vices cachés constituent 80 % de ma pratique», affirme Stéphane Pagé.

>3 Il arrive que des vendeurs acceptent plusieurs offres d'achat. Ils omettent les délais, ils se disent à tort qu'ils choisiront la meilleure offre. Erreur... Ils risquent de recevoir des mises en demeure des acheteurs. «Aux petites créances, les poursuites peuvent atteindre 7000 \$», prévient l'avocat.

>4 La déclaration du vendeur n'est pas obligatoire, mais elle est recommandée. Dans ce document écrit, le vendeur répond de bonne foi à des questions sur la structure de sa maison, sur le sol, les odeurs, les infiltrations d'eau, etc. Le courtier a aussi l'obligation de fournir à l'acheteur les factures de remboursement d'assurances ou de réparations concernant la maison.

>5 Un courtier immobilier fera en sorte que le vendeur fournira un certificat de localisation à l'acheteur ou il s'assurera que l'actuel est encore valide. «Sans courtier, l'absence de ce document est très fréquente», soutient Stéphane Pagé.

Acheteur et vendeur se présentent devant le notaire qui réclame le document. C'est la panique. «Il y a des semaines d'attente pour faire faire un certificat de localisation», insiste-t-il. Le vendeur s'est dit qu'il économiserait 1000 \$. Mais il n'avait pas prévu tous les délais et les ennuis importants.

<http://www.cyberpresse.ca/le-soleil/maison/habitation/201111/04/01-4464755-vendre-ou-acheter-sans-courtier-immobilier-attention-aux-pieges.php>