

Constituée en 2001, la Fondation Claude Masse a pour mission de soutenir l'éducation et la recherche dans les domaines de la protection du consommateur et de la régulation de la concurrence. Elle s'intéresse principalement au droit, à l'économie, à la psychologie sociale, à la sociologie et à l'administration de la justice.

Entre autres activités, la Fondation a, jusqu'à présent, financé seize projets de recherche et organisé ou soutenu l'organisation de nombreux colloques et conférences. Elle favorise également l'intérêt pour les études dans le secteur du droit de la consommation par l'octroi de prix et bourses d'excellence à des étudiants de premier et deuxième cycles intéressés dans ce domaine.

Le nom de la Fondation souligne la remarquable contribution de M<sup>e</sup> Claude Masse au domaine de la protection des consommateurs depuis 1974. M<sup>e</sup> Masse a consacré sa vie à l'enseignement et à la recherche dans ce secteur d'activité.

## Nos commanditaires



Prénom \_\_\_\_\_

Nom \_\_\_\_\_

Occupation \_\_\_\_\_

Organisation \_\_\_\_\_

Adresse \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Courriel \_\_\_\_\_

Téléphone \_\_\_\_\_

Frais d'inscription au colloque :

- Tarif régulier 350 \$
- Tarif « Associations / Professeurs » 100 \$
- Tarif « Étudiant(e)s » 50 \$

Votre formulaire et votre chèque à :

Fondation Claude Masse  
C.P. 20035, Succ. De Vinci  
Repentigny (Québec)  
J5Y 0K6

Pour information: 514 996-8656  
fondationclaudemasse@globetrotter.net

[www.fondationclaudemasse.org](http://www.fondationclaudemasse.org)

La Fondation Claude Masse en partenariat avec  
la Chaire du notariat de l'Université de Montréal

## Le consommateur immobilier en quête de protection



Le 7 novembre 2013  
Au Centre d'archives de Montréal  
Édifice Gilles-Hocquart  
535 rue Viger Est  
Montréal (Québec) H2L 2P3

La protection du consommateur immobilier fait rarement l'objet de colloques, de conférences ou de publications. Pourtant, l'habitation représente 15 % des plaintes reçues annuellement par l'Office de la protection du consommateur. Beaucoup de plaintes qui témoignent des failles du marché et du degré d'insatisfaction des consommateurs. Une certaine idéologie persiste à considérer ce domaine comme ne faisant pas partie du droit de la consommation. À preuve, sauf exceptions, la *Loi sur la protection du consommateur* limite son champ d'application au secteur mobilier.

Que ce soit dans le cadre de rapports contractuels avec un courtier immobilier, lors de l'inspection préachat d'un immeuble, de l'achat, du financement, de la découverte postérieure d'un vice, de la rénovation ou encore au stade de l'exercice de ses recours, le consommateur immobilier doit affronter des difficultés importantes contre lesquelles il cherche à se prémunir, le cas échéant. La quête de protection du consommateur n'est pas moins grande en matière immobilière, surtout si l'on considère que l'achat d'une unité d'habitation constitue la transaction la plus importante de sa vie.

Certes, des protections juridiques existent, dispersées malheureusement dans de nombreux textes législatifs et réglementaires, eux-mêmes sous la gouverne de plusieurs organismes de contrôle et de surveillance. Le présent colloque aborde certaines de ces protections, conçues en réponse aux problèmes vécus par les consommateurs, et se demande si elles sont suffisantes et efficaces. Il ambitionne aussi de proposer des avenues de réforme et de nouvelles solutions pour assurer une meilleure protection du consommateur immobilier.



# PROGRAMME

**M<sup>e</sup> Charlaïne BOUCHARD** (notaire et professeure, Faculté de droit, Université Laval)

*La lutte contre le surendettement du consommateur immobilier – Et si l’on se mettait à rêver que le prêt hypothécaire de 1<sup>er</sup> rang soit soumis à la Loi sur la protection du consommateur*

L’acquisition d’une propriété pour une famille moyenne constitue l’un des achats les plus importants qu’elle puisse faire au cours de sa vie et cela a évidemment des répercussions majeures, qui peuvent se refléter dans le budget familial pour des années. Le crédit immobilier constitue donc, tant du point de vue quantitatif, qu’en raison des engagements souscrits par les consommateurs, un secteur où leur protection paraît particulièrement importante.

C’est la raison pour laquelle le gouvernement en poste en 1978, au moment de l’adoption de la deuxième mouture de la *Loi sur la protection du consommateur*, avait promis une loi sur les transactions immobilières. Plus de 30 ans plus tard, rien n’a encore été proposé et pourtant le surendettement des ménages connaît des sommets inégalés.

Nous sommes tous, individuellement et collectivement, interpellés par la société de consommation et les problèmes de surendettement qu’elle entraîne. La question demeure toutefois de savoir sur qui porte la responsabilité du surendettement ? Le prêteur qui autorise un prêt supérieur aux besoins du consommateur ou le consommateur qui sollicite ou accepte un prêt plus grand que ses besoins ?

**M<sup>e</sup> Jeffrey EDWARDS** (avocat, Tutino Edwards Joseph, professeur auxiliaire, Faculté de droit, Université McGill)

*La garantie de qualité et le consommateur immobilier : un recours en voie d’édification*

La garantie de qualité de droit civil est conçue et formulée pour s’appliquer à toute vente, civile ou commerciale, de tout bien, meuble ou immeuble. Ainsi, cette garantie s’applique tout autant à la transaction immobilière qui intervient entre l’acheteur consommateur et le vendeur professionnel/fabricant qui est le vendeur entrepreneur. Mais ce contexte unique engendre également la mise en œuvre de certaines règles particulières internes de la garantie de qualité (par ex. caractère non apparent, domaine d’exclusion, présomption de connaissance, recours direct) qui accordent, dans les faits, une protection accrue à l’acheteur consommateur. D’autres règles de droit, de sources législative, réglementaire et jurisprudentielle, viennent s’ajouter à la réglementation juridique de la relation entre le consommateur immobilier et le vendeur entrepreneur.

**M<sup>e</sup> Christine GAGNON** (notaire, Côté, Taschereau, Samson, Demers, professeure associée, Faculté de droit, Université de Montréal)

*L’achat d’une fraction de copropriété résidentielle du point de vue du consommateur*

L’achat de toute fraction de copropriété résidentielle, qu’il s’agisse d’un appartement, d’une maison ou d’une résidence secondaire, est une démarche passablement complexe. Lorsque cet achat est fait directement du promoteur, la démarche et les règles applicables diffèrent passablement du cas de la revente d’une fraction de copropriété.

Le Comité consultatif sur la copropriété a remis, en novembre 2012, un rapport au ministre de la Justice où plusieurs propositions sont faites en vue d’améliorer la protection dont dispose le nouveau copropriétaire. Certaines de ces recommandations seront présentées.

Enfin, il est approprié de s’arrêter sur les pouvoirs que le promoteur désire souvent conserver après l’établissement de la copropriété, particulièrement dans les cas de développement de copropriété par phases. Les abus en ce sens, sans être fréquents, se produisent trop souvent.

**M<sup>e</sup> Claude GILBERT** (vice-président, Régie du bâtiment du Québec)

*Le plan de garantie des maisons neuves*

Le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* est en vigueur depuis janvier 1999. Ce plan de garantie gouvernemental obligatoire est sous la responsabilité de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ).

En décembre 2011, des modifications à la *Loi sur le bâtiment* ont été adoptées visant notamment à introduire trois nouveaux paramètres concernant la réglementation en matière de plan de garantie, à savoir

- Autoriser uniquement une personne morale sans but lucratif à administrer le plan de garantie obligatoire.
- Permettre la mise en place d’un fonds de garantie sous l’administration de la RBQ, pour assurer l’indemnisation des bénéficiaires en cas d’incapacité d’un administrateur de pourvoir à ses obligations.
- Permettre la prescription de règles de gouvernance des administrateurs autorisés, la surveillance de celles-ci et l’imposition de sanctions en cas de défaut.

La RBQ est à revoir le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* en vue d’atteindre trois objectifs qu’elle s’est fixés :

- Assurer la pérennité et une plus forte capitalisation du Plan de garantie
- Obtenir l’équité dans le traitement d’une réclamation pour tout bénéficiaire
- Éliminer toute possibilité de conflit d’intérêts réel ou apparent

**M<sup>me</sup> Claire HARVEY** (journaliste, Option consommateurs)

*L’hypothèque immobilière, cet obscur objet du désir d’être propriétaire*

En 2012, Option consommateurs a réalisé une recherche sur l’hypothèque immobilière grâce à une subvention du Bureau de la consommation d’Industrie Canada. Les résultats montrent que les consommateurs connaissent mal cet outil de crédit et apprennent la portée de leur engagement seulement une fois chez le notaire ou lors d’un défaut de paiement. Seront présentés le point de vue des divers intervenants ainsi que les résultats des entrevues semi-dirigées et des discussions de groupe réalisées avec des consommateurs.

**M<sup>me</sup> Cécile PILARSKI** (agente de recherche, Association des consommateurs pour la qualité dans la construction (A.C.Q.C.))

*Les problèmes des consommateurs et l’expérience de la Cour des petites créances*

Il ne suffit pas d’avoir des droits. Encore faut-il pouvoir les exercer de manière effective. Les problèmes que connaissent les consommateurs dans le secteur de l’habitation trouvent parfois leur aboutissement à la division des petites créances de la Cour du Québec. L’Association des consommateurs pour la qualité dans la construction a réalisé une étude de la jurisprudence de ce tribunal en cette matière dans les dossiers présentés par les consommateurs. Les résultats de cette analyse montrent les difficultés vécues par les demandeurs et soulignent le besoin de recours plus efficaces et moins complexes.

**M<sup>e</sup> Jean-François SAVOIE** (avocat, O.A.C.I.Q.)

*La nouvelle réglementation en matière de contrats et formulaires en courtage immobilier – Les formulaires : un outil visant la protection du public et l’équilibre entre les parties*

Le 1<sup>er</sup> mai 2010 entrain en vigueur une nouvelle *Loi sur le courtage immobilier*. À compter de ce jour débutèrent de longs travaux, jalonnés par l’intervention de divers intervenants et experts du secteur immobilier visant la conception de nouveaux formulaires de courtage immobilier. La présentation traitera, dans un premier temps, de l’évolution des formulaires depuis la création de l’Association de l’immeuble du Québec en 1983. Y seront surtout analysés les éléments clés de la nouvelle réglementation relative aux formulaires, sur le contenu des formulaires conçus par l’OACIQ (plus particulièrement les formulaires de contrat de courtage, de vente, de promesse d’achat et de déclarations du vendeur sur l’immeuble) et sur la manière dont ces formulaires favorisent la protection du public.

**M<sup>e</sup> Luc THIBAUDEAU** (avocat, Lavery)

*L’application de la Loi sur la protection du consommateur au domaine immobilier*

Le champ d’application de la *Loi sur la protection du consommateur* (« L.P.C. ») au secteur immobilier n’est pas aisé à définir. En effet, la L.P.C. prévoit certaines exclusions d’application en matière immobilière. Dans certains cas, ces exclusions d’application, qui peuvent viser des cas bien précis, ne concernent pas toujours la totalité de la loi et réservent bien des surprises. Pour d’autres situations, la L.P.C. continue de trouver entière application. Pour arriver à déterminer l’étendue de la protection conférée par la L.P.C. en matière immobilière, les dispositions qui prévoient ces exclusions doivent être minutieusement décortiquées et analysées, tout comme les décisions de nos tribunaux qui les ont interprétées.

**M<sup>e</sup> Isabelle VIENS** (avocate, Talbot Kingsbury)

*L’inspection préachat*

L’inspection préachat est répandue et gagne sans cesse en popularité auprès des consommateurs afin de faire un choix éclairé lors de l’achat d’une résidence. Paradoxalement, les balises juridiques permettant de cerner les limites de cette institution n’ont jamais été aussi floues. Il sera question des aspects juridiques entourant l’octroi d’un contrat de service d’inspection préachat d’un immeuble résidentiel par un consommateur. Tout d’abord, les situations où il est préférable pour le consommateur de retenir les services d’un inspecteur seront mises en lumière et, ensuite, les obligations de l’inspecteur préachat seront abordées, en lien avec les droits et les attentes légitimes du consommateur. Enfin, certains cas de figure où la responsabilité de l’inspecteur préachat a été retenue par les tribunaux seront analysés.

## Conférence de synthèse

**M<sup>e</sup> Daniel Gardner** (professeur, Faculté de droit, Université Laval)

## Le colloque sera suivi d’un cocktail

Ce colloque a fait l’objet d’une demande de reconnaissance auprès du Barreau du Québec à titre d’activité de formation continue pour une durée de 7 heures.