

VOTRE COURTIER IMMOBILIER,

entre autres :

- ✓ **Vérifiera**, conformément aux usages et aux règles de l'art, **les renseignements qu'il fournit aux clients** et **divulguera les faits à sa connaissance** qui pourraient influencer la décision d'une partie dans le cadre d'une transaction.
- ✓ **Informera avec objectivité** la partie qu'il, ou l'agence pour laquelle il agit, représente ainsi que toutes les parties à une transaction.
- ✓ **Conseillera la partie qu'il représente** face aux modalités et conditions de vente ou d'achat selon le cas.
- ✓ **Respectera son champ d'expertise** et **recommandera** de retenir **les services d'autres professionnels** ou spécialistes lorsque la situation ne relève pas de sa compétence.



OACIQ

Organisme d'autoréglementation
du courtage immobilier du Québec
oaciq.com

FARCIQ

Fonds d'assurance responsabilité
professionnelle du courtage
immobilier du Québec
farciq.com

LES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES : CHACUN A UN RÔLE À JOUER !

**Bien comprendre le rôle et les
responsabilités de chaque intervenant**

Les transactions immobilières impliquent plusieurs intervenants autres que les acheteurs, les vendeurs et les courtiers immobiliers. Notaires, inspecteurs, arpenteurs-géomètres, constructeurs et divers autres professionnels et experts ont tous des rôles et des responsabilités uniques.

**Comprendre ces rôles
et responsabilités est
crucial pour assurer le
bon déroulement d'une
transaction immobilière.**

Lors de l'analyse d'une réclamation en responsabilité professionnelle impliquant un courtier immobilier, les gestes de chacun des intervenants sont pris en considération et peuvent influencer la décision finale sur sa responsabilité.



OACIQ | FARCIQ

VOUS ÊTES ACHETEUR? *Il vous faut...*

- ✓ Agir en « acheteur prudent et diligent », c'est-à-dire **s'informer sur l'immeuble**, poser des questions, demander une copie des factures ou autres documents liés aux déclarations du vendeur ou à la fiche descriptive, et en prendre connaissance.
- ✓ **Effectuer une visite attentive de l'immeuble** et prêter une attention particulière aux signes pouvant indiquer la présence d'une problématique ou de vices.
- ✓ **Décider de faire inspecter l'immeuble ou non** en tenant compte du risque de ne pas le faire. Le cas échéant, prendre connaissance des commentaires du rapport d'inspection et agir en conséquence, ce qui peut inclure le recours à des experts pour des vérifications additionnelles.
- ✓ **Communiquer adéquatement les éléments essentiels de la transaction** et les caractéristiques recherchées de l'immeuble comme son usage prévu, et confirmer qui fera les vérifications à cet égard.
- ✓ Examiner les documents transactionnels afin de vous assurer qu'ils respectent votre volonté, et **soulever toute question, erreur ou enjeu avant de les signer**.

VOUS ÊTES VENDEUR? *Il vous faut...*

- ✓ **Divulguer tous les facteurs défavorables** affectant la propriété ou ses accessoires. Une communication transparente et sans ambiguïté dans le formulaire *Déclarations du vendeur sur l'immeuble* assure la transparence requise.
- ✓ **Remettre les factures, soumissions des travaux, permis, preuves de garanties**, etc., à votre courtier ou aux intervenants concernés.
- ✓ **Préciser les biens non-inclus** dans la transaction et les biens inclus qui font l'objet d'une location.
- ✓ Demeurer conscient de votre responsabilité légale de **remettre une propriété exempte de tous vices de titre et de tous vices cachés**, sauf ceux ayant fait l'objet d'une dénonciation avant la transaction ou lorsque celle-ci est sans garantie légale. La propriété vendue doit également être conforme à ce qui a été représenté par le vendeur dans le processus de mise en vente.
- ✓ Examiner les documents transactionnels afin de **vous assurer qu'ils respectent votre volonté**, et soulever toute question, erreur ou enjeu avant de les signer.

L'INSPECTEUR EN BÂTIMENT, *entre autres**:

- ✓ **Procédera à l'examen de la propriété** à l'intérieur des limites de son mandat, avec prudence et diligence, en respectant les normes de l'industrie et selon les règles de l'art.
- ✓ Émettra des commentaires sur l'état visible et accessible des systèmes ainsi que des diverses composantes d'une propriété afin de **bien en informer son client**.
- ✓ Réalisera une inspection visuelle de la propriété pour **identifier les défauts apparents** et déceler les indices qui pourraient pointer vers de potentiels vices cachés. En cas de découverte de déficiences, mêmes potentielles, l'inspecteur **recommandera des expertises** approfondies auprès d'un autre professionnel.
- ✓ **Compilera ses observations dans un rapport**, souvent accompagné de photos, où des problèmes peuvent être soulevés et des actions recommandées. Il émettra son appréciation quant à l'état général de l'immeuble.

LE NOTAIRE, *entre autres**:

- ✓ **Conseillera, expliquera et informera les parties** à la transaction des conséquences juridiques de leur engagement et des termes de l'acte de vente.
- ✓ Fera les **recherches et vérifications** quant à l'identité des parties, leur capacité juridique, les titres et servitudes, les hypothèques ou arrrages (taxes, cotisations spéciales, frais de location, etc.), les limitations de droit public ou privé, etc.
- ✓ Veillera à ce que **l'acte de vente reflète la volonté des parties**.
- ✓ **Précisera et expliquera** l'étendue des modalités de la transaction.
- ✓ **Validera les déclarations** des parties et les vérifications effectuées en lien avec celles-ci.
- ✓ **Lira et expliquera** aux parties les actes qu'ils signent.

L'ARPENTEUR-GÉOMÈTRE, *entre autres**:

- ✓ **Examinera et analysera les titres de propriété** et autres documents relatifs à la propriété foncière (description, servitudes, contraintes telles que zone agricole, inondable, protection environnementale, etc.), les empiètements et la conformité aux lois et règlements.
- ✓ Réalisera le rapport, le plan et le **certificat de localisation**.
- ✓ **Effectuera des opérations** telles que le bornage, le piquetage, l'implantation et les opérations cadastrales.

LE SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ, *entre autres**:

- ✓ **Rendra disponibles l'information et la documentation** touchant la gestion, l'entretien et les règlements de la copropriété dont les procès-verbaux et les budgets.
- ✓ **Pourra compléter le formulaire** *Demande de renseignements au syndicat des copropriétaires* (DRCOP) permettant de recueillir divers renseignements au sujet de l'immeuble convoité ou fournira tout autre document visant à transmettre ces renseignements.

L'ÉVALUATEUR AGRÉÉ, *entre autres**:

- ✓ **Formulera une opinion justifiée** sur la valeur d'un bien ou d'un droit immobilier à une date donnée, suivant une analyse approfondie de diverses informations et l'utilisation d'une combinaison de méthodes (de coûts, de la comparaison et du revenu).

LES ENTREPRENEURS EN CONSTRUCTION* ET AUTRES PROFESSIONNELS*

- ✓ **Effectueront des travaux** en conformité avec les codes, réglementations et autres exigences.
- ✓ **Respecteront certaines garanties légales** suivant les travaux de construction, plus particulièrement celles de conformité.

AVIS

Les exemples fournis ne constituent pas une liste exhaustive des attentes, des obligations ou des comportements attendus de chaque intervenant à une transaction. Ce dépliant doit uniquement servir comme outil de compréhension quant aux responsabilités qui peuvent incomber à chacun.

NOTE

* N'hésitez pas à vous référer aux organisations et ordres professionnels qui encadrent ces intervenants pour en savoir davantage sur le rôle de ces professionnels et, le cas échéant, leur assurance responsabilité professionnelle.