



**ASSOCIATION DES CONSOMMATEURS
POUR LA QUALITÉ DANS LA CONSTRUCTION**

**PEUT-ON AMÉLIORER
LA « DÉCLARATION DU PROPRIÉTAIRE VENDEUR »
POUR MIEUX PROTÉGER LES PARTIES LORS D'UNE
TRANSACTION IMMOBILIÈRE?**

Rapport final du projet de recherche présenté au
Bureau de la consommation d'Industrie Canada

Juin 2013

Rapport publié par



**ASSOCIATION DES CONSOMMATEURS
POUR LA QUALITÉ DANS LA CONSTRUCTION**

65, rue Sherbrooke est, suite 105
Montréal (Québec) H2X 1C4

Téléphone : 514-384-2013

Sans frais de l'extérieur de Montréal : 1 877 MAISONS (1 877 624-7667)

Télécopieur : 514 384-4739

info@acqc.ca

www.acqc.ca

Recherche et rédaction du rapport

- Madeleine Bélisle, BSc architecture, Maîtrise architecture

Avec la collaboration

- Conseil d'administration de l'ACQC
- Louise Coutu, architecte
- Marie J. Lachance, professeure titulaire, Sciences de la consommation, Université Laval, à titre de méthodologue
- Nelson Larrivée, avocat, architecte
- Charles Tanguay, président-fondateur de l'ACQC

Version française : ISBN 978-2-922677-11-9 (relié)
ISBN 978-2-922677-12-6 (PDF)

Version anglaise : ISBN 978-2-922677-13-3 (relié)
ISBN 978-2-922677-14-0 (PDF)

L'Association des consommateurs pour la qualité dans la construction est membre de l'Union des consommateurs.

L'usage du masculin, dans ce rapport, a valeur d'épicène.

L'Association des consommateurs pour la qualité dans la construction a reçu du financement en vertu du Programme de contributions pour les organisations sans but lucratif de consommateurs et de bénévoles d'Industrie Canada. Les opinions exprimées dans ce rapport ne sont pas nécessairement celles d'Industrie Canada ou du gouvernement du Canada.

© Association des consommateurs pour la qualité dans la construction — 2013

L'ASSOCIATION DES CONSOMMATEURS POUR LA QUALITÉ DANS LA CONSTRUCTION

L'organisme

L'Association des consommateurs pour la qualité dans la construction (ACQC) a été fondée en 1994 par un groupe de consommateurs préoccupés par la question de la qualité des travaux de construction résidentielle, réunis autour de l'Association coopérative d'économie familiale (ACEF) de l'Est de Montréal.

Organisme sans but lucratif incorporé sous la 3e partie de la *Loi des compagnies du Québec*, l'ACQC est dirigée par un conseil d'administration composé de victimes, de même que de juristes et de professionnels du domaine du bâtiment (architecte et évaluateurs agréés) de qui relève la coordonnatrice, assistée d'employés réguliers ou contractuels et de bénévoles.

En 2005, l'ACQC s'est jointe à l'Union des consommateurs, un regroupement de plusieurs ACEFs, membre de l'Organisation internationale des consommateurs.

Sa mission

- Regrouper les consommateurs de biens et services dans le domaine de la construction et de la rénovation afin de défendre et de promouvoir leurs intérêts;
- Éduquer et sensibiliser les consommateurs de biens et services dans le domaine de la construction et de la rénovation à propos de leurs droits, obligations et responsabilités;
- Promouvoir, en collaboration avec les différents acteurs de la construction, toute action susceptible d'améliorer la qualité de la construction dans ce domaine.

Le service au consommateur

Depuis sa fondation, l'ACQC consacre son énergie à guider les consommateurs dans le monde complexe de la construction. Elle fournit conseils et informations, notamment grâce à ses publications et à son site internet. L'organisme répond aux questions des consommateurs par téléphone et par courriel, et au besoin réfère aux organismes, associations professionnelles ou spécialistes qui sauront le mieux renseigner ou aider le consommateur.

À l'écoute des plaintes et informations reçues, elle suscite le regroupement des consommateurs aux prises avec un problème similaire, favorisant la recherche et le partage de solutions de même que l'élaboration et la mise en place d'actions politiques non partisans. Certaines situations problématiques peuvent donner lieu à des recours collectifs devant les tribunaux. Elle soutient notamment les démarches collectives face à des problèmes comme les maisons fissurées, les dépôts d'ocre, l'inspection préachat ou d'autres liés au manque de protection des consommateurs face à l'industrie. L'ACQC appuie toute action susceptible d'améliorer la qualité du domaine de la construction. À ce titre, elle s'associe à la Coalition Proprio-Béton dans le dossier de la pyrrhotite en Mauricie.

SOMMAIRE EXÉCUTIF

L'utilisation de la Déclaration du propriétaire vendeur (DPV) n'est pas une obligation légale, ni sous le régime du Code civil, ni sous celui de common law, dans aucune province ou territoire canadiens. Au Québec, son emploi est recommandé autant par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, les ordres professionnels dont les membres font de l'inspection préachat que les associations d'inspecteurs en bâtiment. Ailleurs au pays, certains remettent son utilisation en question, particulièrement depuis le jugement de la Cour d'appel de l'Ontario *Krawchuk v. Scherbak* (2011 ONCA 352). Nous avons cependant noté que les formulaires d'offre d'achat utilisés par les courtiers immobiliers du Manitoba et de la Nouvelle-Écosse comportent tous deux des clauses types pour demander une DPV au vendeur et l'annexer au contrat de l'offre d'achat, augmentant ainsi son utilisation.

Ce rapport s'intéresse au contexte de l'utilisation de la DPV au Canada. Il a pour but d'identifier comment la DPV pourrait être améliorée pour mieux protéger les parties lors d'une transaction immobilière et de répondre aux questions secondaires suivantes :

- Quelles sont les meilleures formes de formulaire de DPV, et que doit-elle contenir?
- Qui doit présenter la DPV au vendeur et dans quel contexte devrait-elle être complétée?
- Comment s'assurer que le vendeur et l'acheteur mesurent bien la portée juridique de la DPV?
- Quelles sont les règles déontologiques en lien avec l'information à donner au sujet de la DPV?

Les données nécessaires à la rédaction du rapport proviennent de plusieurs sources. Une recherche documentaire sur Internet a porté sur les différents aspects de l'étude. Un inventaire des organismes qui encadrent le courtage immobilier a été fait et leurs sites internet ont été examinés pour déterminer lesquels publient une DPV et en obtenir une copie. Ces sites internet ont aussi été étudiés pour identifier l'information fournie sur le statut juridique de la DPV, la formation dispensée aux courtiers immobiliers et l'information fournie au consommateur à ce sujet. Une demande d'information auprès de ces organismes a permis de compléter l'information recueillie sur les sites internet et sept formulaires de DPV ont été obtenus et comparés. Finalement, une étude qualitative de la jurisprudence canadienne récente a porté sur 104 décisions impliquant une DPV et permis de déterminer les avantages et désavantages à son utilisation, ainsi que le statut que lui attribuent les tribunaux tout en vérifiant si ceux-ci précisent comment l'utiliser.

Les formulaires de DPV ont tout d'abord été introduits aux États-Unis par les associations de courtiers immobiliers dans le but de protéger leurs membres des actions judiciaires intentées contre eux par des acheteurs insatisfaits. Il y a des avantages à l'utilisation de la DPV à la fois pour le courtier immobilier, l'acheteur et le vendeur :

- Permettre aux courtiers immobiliers de remplir leur devoir de divulgation;
- Protéger le vendeur en conservant une trace des informations fournies;
- Diminuer la responsabilité du vendeur en démontrant que toutes les informations nécessaires ont été données à l'acheteur;
- Rétablir l'équilibre entre les connaissances que possède le vendeur sur la propriété et celles de l'acheteur;
- Fournir à l'acheteur une base de comparaison pour des propriétés semblables;

- Fournir à l'acheteur des renseignements pouvant orienter l'inspection préachat;
- Dénoncer les vices cachés connus du vendeur dont certains défauts non matériels;
- Conserver une trace des informations fournies en cas d'action judiciaire en fausse déclaration ou en vice caché intentée par les acheteurs;
- Diminuer le nombre de mauvaises surprises suite à l'achat de la propriété et ainsi contribuer à diminuer le nombre de litiges.

Considérant qu'il y a plusieurs avantages à l'utilisation de la DPV, l'ACQC formule des recommandations aux organismes chargés d'encadrer le courtage immobilier pour pallier aux désavantages actuels :

- Donner plus d'outils au consommateur :
 - Fournir plus d'information au consommateur concernant la DPV (brochure, dépliant, site web) et donner libre accès au formulaire;
 - Faire connaître les meilleures pratiques de courtage immobilier concernant la DPV avec des références au code de déontologie pour faciliter les recours et les plaintes des consommateurs;
- Améliorer la rédaction des formulaires de DPV :
 - Former des groupes de travail pour chaque province, sous la responsabilité des organismes gouvernementaux chargés d'appliquer les lois de courtage immobilier, et composés de tous les intervenants concernés, pour élaborer et réviser périodiquement les formulaires de DPV;
 - Préparer des formulaires spécifiques pour les propriétés urbaines, les propriétés rurales et les unités en copropriété;
 - Valider les formulaires de DPV avant utilisation pour que les questions soient claires et non sujettes à interprétation par les publics cibles;
- Améliorer la formation du courtier immobilier :
 - S'assurer qu'ils connaissent les meilleures pratiques de courtage immobilier concernant la DPV;
 - S'assurer qu'ils sont formés sur tous les aspects de la DPV, y compris leurs devoirs de diligence et de divulgation;
 - Inclure un volet sur l'information à fournir verbalement au vendeur ou à l'acheteur lors de la présentation de la DPV.

L'accessibilité à un formulaire de DPV validé et testé pouvant être utilisé lors des transactions immobilières sans courtier immobilier restera cependant un problème. La vente de ce formulaire aux particuliers et aux inspecteurs en bâtiment intéressés pourrait y remédier.

TABLE DES MATIÈRES

L'ASSOCIATION DES CONSOMMATEURS POUR LA QUALITÉ DANS LA CONSTRUCTION.....	II
SOMMAIRE EXÉCUTIF.....	1
TABLE DES MATIÈRES.....	3
LISTE DES ABRÉVIATIONS.....	7
LISTE DES TABLEAUX.....	9
1. INTRODUCTION.....	10
2. MÉTHODOLOGIE.....	12
2.1 Recherche documentaire.....	12
2.2 Demande d'information auprès des organismes qui encadrent le courtage immobilier.....	12
2.3 Étude de la jurisprudence.....	14
2.3.1 But de l'étude de la jurisprudence.....	14
2.3.2 Étude qualitative.....	14
2.3.3 Disproportion entre le nombre de décisions du Québec et le reste du Canada.....	17
3. HISTORIQUE DE L'IMPLANTATION AU CANADA.....	18
4. REVUE DE LITTÉRATURE.....	19
4.1 La situation canadienne.....	19
4.1.1 Les rapports du Canadian Regulators Group.....	19
4.1.2 Le rapport Chornoby – Nouvelle-Écosse.....	21
4.1.3 Le rapport Neufeld – Manitoba.....	22
4.2 La situation américaine.....	23
4.2.1 Propriétés stigmatisées.....	25
4.2.2 Arguments en faveur de la DPV.....	25
4.3 La situation australienne.....	26
5. STATUT JURIDIQUE.....	30
5.1 Garantie du vendeur.....	30
5.2 Déclaration du propriétaire vendeur.....	31
6. ORGANISMES QUI ENCADRENT LE TRAVAIL DES COURTIERS IMMOBILIERS.....	33
6.1 Inventaire des organismes.....	33
6.2 Formation donnée aux courtiers immobiliers concernant la DPV.....	35
6.3 Information fournie aux vendeurs et aux acheteurs.....	37
Alberta.....	37
Colombie-Britannique.....	37
Île-du-Prince-Édouard.....	38
Manitoba.....	38
Nouveau Brunswick.....	38
Nouvelle-Écosse.....	39
Ontario.....	39
Québec.....	39
Saskatchewan, Terre-Neuve et Labrador, territoires.....	40

7.	ÉTUDE DE LA JURISPRUDENCE CANADIENNE	41
7.1	Buts de l'étude	41
7.2	Résultats de l'étude	41
7.3	Avantages ou désavantages à utiliser la DPV	43
7.4	Jurisprudence et principes invoqués par les tribunaux	44
7.4.1	Tribunaux de common law.....	45
7.4.2	Tribunaux de droit civil.....	49
7.5	Commentaires des juges sur l'utilisation de la DPV.....	52
7.6	Le rôle des courtiers immobiliers selon les tribunaux	53
8.	COMPARAISON DES FORMULAIRES DE DÉCLARATION DU PROPRIÉTAIRE VENDEUR.....	55
8.1	Informations pour le vendeur et l'acheteur concernant la DPV	55
8.2	Signatures	56
8.3	Choix de réponses et formulation des questions	56
8.4	Condominiums et propriétés rurales.....	57
8.5	Éléments couverts.....	57
1.	Acquisition et occupation de l'immeuble.....	58
2.	Vices cachés.....	58
3.	Stigmas psychologiques.....	58
4.	Permis et garanties.....	58
5.	Rapports d'inspection et autres expertises.....	59
6.	Avis de non-conformité et activités criminelles.....	60
7.	Terrain	60
8.	Infiltrations d'eau.....	61
9.	Inondations.....	62
10.	Toiture.....	63
11.	Structure	63
12.	Isolation.....	64
13.	Système électrique.....	64
14.	Télécommunications.....	64
15.	Plomberie.....	64
16.	Approvisionnement en eau potable	65
17.	Évacuation des eaux usées.....	65
18.	Gaz naturel.....	66
19.	Chauffage, dimatisation, ventilation et autres systèmes.....	66
20.	Poêles, foyers et cheminées.....	67
21.	Équipements divers.....	68
22.	Contrats d'entretien et équipements loués.....	68
23.	Qualité de l'air intérieur.....	68
24.	Insectes et ravageurs.....	69
25.	Domages dus au vent et au feu.....	69
9.	RÉSULTATS ET DISCUSSION	70
9.1	Le point sur l'utilisation de la DPV	70
9.2	Utilité de la DPV	71
9.2.1	Protection des courtiers immobiliers.....	71
9.2.2	Protection des vendeurs.....	71
9.2.3	Protection des acheteurs.....	71
9.3	Points à considérer pour améliorer la DPV	72
9.3.1	Tenir compte des biais de comportement.....	72

9.3.2	Déterminer quels éléments doivent être divulgués.....	73
9.3.3	Formuler les questions pour les publics cibles.....	74
9.3.4	Déterminer quand remettre la DPV à l'acheteur potentiel.....	77
9.3.5	Fournir des mises en garde.....	78
9.4	Leçons tirées de la jurisprudence.....	78
9.5	Rôle des courtiers.....	79
10.	CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS.....	81
	BIBLIOGRAPHIE.....	85
ANNEXE 1	ORGANISMES ENCADRANT LE TRAVAIL DES COURTIERS IMMOBILIERS.....	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
	Alberta.....	Erreur ! Signet non défini.
	Colombie-Britannique.....	Erreur ! Signet non défini.
	Île-du-Prince-Édouard.....	Erreur ! Signet non défini.
	Manitoba.....	Erreur ! Signet non défini.
	Nouveau-Brunswick.....	Erreur ! Signet non défini.
	Nouvelle-Écosse.....	Erreur ! Signet non défini.
	Ontario.....	Erreur ! Signet non défini.
	Québec.....	Erreur ! Signet non défini.
	Saskatchewan.....	Erreur ! Signet non défini.
	Terre-Neuve et Labrador.....	Erreur ! Signet non défini.
	Territoires.....	Erreur ! Signet non défini.
ANNEXE 2	COURRIEL POUR CONTACTER LES ORGANISMES QUI ENCADRENT LE COURTAGE IMMOBILIER AU CANADA.....	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
ANNEXE 3	LETTRE POUR RELANCER LES ORGANISMES QUI ENCADRENT LE COURTAGE IMMOBILIER AU CANADA.....	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
ANNEXE 4	ÉTUDE DE LA JURISPRUDENCE – DÉCISIONS CITÉES DANS LA LITTÉRATURE.....	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
ANNEXE 5	ÉTUDE DE LA JURISPRUDENCE – RÉSULTATS SELON LA GRILLE D'ANALYSE.....	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
ANNEXE 6	ÉVALUATION DU NOMBRE DE DÉCISIONS TRANSMISES PAR LES PROVINCES À LA BANQUE DE DONNÉES CANLII ...	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
ANNEXE 7	FORMATION DONNÉE AUX COURTIERS IMMOBILIERS SUR LA DÉCLARATION DU PROPRIÉTAIRE VENDEUR.....	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
	Alberta.....	Erreur ! Signet non défini.
	Colombie-Britannique.....	Erreur ! Signet non défini.
	Île-du-Prince-Édouard.....	Erreur ! Signet non défini.
	Manitoba.....	Erreur ! Signet non défini.
	Nouveau Brunswick.....	Erreur ! Signet non défini.
	Nouvelle-Écosse.....	Erreur ! Signet non défini.
	Ontario.....	Erreur ! Signet non défini.
	Québec.....	Erreur ! Signet non défini.
	Saskatchewan.....	Erreur ! Signet non défini.
	Terre-Neuve et Labrador.....	Erreur ! Signet non défini.
	Territoires.....	Erreur ! Signet non défini.
ANNEXE 8	ÉTUDE DE LA JURISPRUDENCE – COMMENTAIRES DES JUGES	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.

	Utilisation des temps de verbe.....	Erreur ! Signet non défini.
	Formulation vague des questions.....	Erreur ! Signet non défini.
	Aucune question n'aborde les problèmes de l'acheteur.....	Erreur ! Signet non défini.
	Fournir des commentaires appropriés.....	Erreur ! Signet non défini.
	Quand fournir la DPV.....	Erreur ! Signet non défini.
	Négligence des acheteurs.....	Erreur ! Signet non défini.
	Le vendeur doit faire preuve d'honnêteté.....	Erreur ! Signet non défini.
	Les obligations du courtier immobilier.....	Erreur ! Signet non défini.
	L'utilisation de la DPV est une cause de litige.....	Erreur ! Signet non défini.
	L'utilité légale de la DPV est limitée.....	Erreur ! Signet non défini.
	La DPV devrait servir à dénoncer les vices cachés.....	Erreur ! Signet non défini.
	Ventes de succession.....	Erreur ! Signet non défini.
	Condominiums.....	Erreur ! Signet non défini.
	Recommandations.....	Erreur ! Signet non défini.
ANNEXE 9	ÉTUDE DE LA JURISPRUDENCE – RÔLE DES COURTIERS IMMOBILIERS	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
ANNEXE 10	FORMULAIRES ÉTUDIÉS	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
	Québec.....	Erreur ! Signet non défini.
	Colombie-Britannique.....	Erreur ! Signet non défini.
	Manitoba.....	Erreur ! Signet non défini.
	Nouveau-Brunswick.....	Erreur ! Signet non défini.
	Nouvelle-Écosse.....	Erreur ! Signet non défini.
	Ontario.....	Erreur ! Signet non défini.
	Saskatchewan.....	Erreur ! Signet non défini.

LISTE DES ABRÉVIATIONS

AB	Alberta
ABPC	Cour provinciale de l'Alberta
ABQB	Cour du Banc de la Reine de l'Alberta
ACAIQ	Association des courtiers et agents immobiliers du Québec. Devenue l'OACIQ en 2010.
ACEF	Association coopérative d'économie familiale
ACI	Association canadienne de l'immeuble. Voir CREA.
ACQC	Association des consommateurs pour la qualité en construction
AIBQ	Association des inspecteurs en bâtiment du Québec
AREA	Alberta Real Estate Association
ASR	Association of Saskatchewan REALTORS
ATF	Agency Task Force. Regroupement de délégués des associations de courtiers immobiliers et du Real Estate Institute of Canada.
BC	Colombie-Britannique
BCPC	Cour provinciale de Colombie-Britannique
BCREA	British Columbia Real Estate Association
BCSC	Cour suprême de Colombie-Britannique
CA	Conseil d'administration
CAHPI	Canadian Association of Home & Property Inspectors
CanLII	Canadian Legal Information Institute
CcQ	Code civil du Québec
CPD	Continuing Professional Development
CREA	Canadian Real Estate Association
DPV	Déclaration du propriétaire vendeur
EU	États-Unis
FAQ	Frequently Asked Questions
FCIQ	Fédération des chambres immobilières du Québec
MACA	Municipal and Community Affairs, Government of the Northwest Territories
MBCA	Cour d'appel du Manitoba
MBQB	Cour du Banc de la Reine du Manitoba
MLS	Multiple Listing Service
MN	Manitoba
MREA	Manitoba Real Estate Association
MSC	Manitoba Securities Commission
NAR	National Association of Realtors, EU
NB	Nouveau Brunswick
NBQB	Cour du Banc de la Reine du Nouveau Brunswick
NBREA	New Brunswick Real Estate Association
NL	Terre-Neuve et Labrador

NLAR	New foundland and Labrador Association of REALTORS
NS	Nouvelle-Écosse
NSAR	Nova Scotia Association of REALTORS
NSREA	Nova Scotia Real Estate Association, maintenant la NSAR
NSREC	Nova Scotia Real Estate Commission
NSSC	Cour suprême de Nouvelle-Écosse
NSSM	Cour des petites créances de Nouvelle-Écosse
OACIQ	Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec
ON	Ontario
ONCA	Cour d'appel de l'Ontario
ONSC	Ontario Supreme Court
Ont. S.C.J.	Ontario Superior Court of Justice
OREA	Ontario Real Estate Association
OTPG	Ordre des technologues professionnels du Québec
PCDS	Property Condition Disclosure Statement
PCS	Property Condition Statement
PDS	Property Disclosure Statement
PEI	Île-du-Prince-Édouard
PEIRA	Prince Edward Island Real Estate Association
QC	Québec
QCCA	Cour d'appel du Québec
QCCQ	Cour du Québec
QCCS	Cour supérieure du Québec
REBBA	Real Estate and Business Brokers Act, Ontario
RECA	Real Estate Council of Alberta
RECBC	Real Estate Council of British Columbia
RECO	Real Estate Council of Ontario
SCC	Cour suprême du Canada
SK	Saskatchewan
SKPC	Cour provinciale de Saskatchewan
SKQB	Cour du Banc de la Reine de Saskatchewan
SPCS	Seller Property Condition Statement
SPDS	Seller Property Disclosure Statement
SPIS	Seller Property Information Statement
SREC	Saskatchewan Real Estate Commission
YK	Yukon
YKSM	Yukon Small Claims Court
YREA	Yukon Real Estate Association

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1 : Organismes veillant à l'application des lois sur le courtage immobilier et associations de courtiers immobiliers contactés.....	13
Tableau 2 : Noms donnés à la DPV selon les provinces ou territoires.....	15
Tableau 3 : Distributions des décisions identifiées au moyen de la banque de données CanLII, selon les provinces.....	16
Tableau 4 : Responsabilités des organismes qui encadrent le travail des courtiers immobiliers selon les provinces et territoires.....	34
Tableau 5 : Application des directives qui devraient être fournies aux courtiers immobiliers concernant la DPV selon W Foster.....	36
Tableau 6 : Répartition des décisions sélectionnées pour l'étude de la jurisprudence par province.....	42
Tableau 7: Nombre de cas où la DPV est à la base de l'action judiciaire.....	43
Tableau 8: Selon le juge, le vendeur a répondu honnêtement aux questions de la DPV.....	43
Tableau 9 : Le compte-rendu du jugement fournit des indications sur le statut juridique de la DPV.....	44
Tableau 10 : Le compte-rendu du jugement fournit des indications concernant l'utilisation de la DPV.....	52
Tableau 11 : Existence d'un formulaire de DPV spécifique aux copropriétés et aux propriétés rurales.....	57
Tableau 12 : Acquisition et occupation de l'immeuble.....	58
Tableau 13 : Permis et garanties.....	59
Tableau 14 : Rapports d'inspection antérieurs et autres expertises.....	59
Tableau 15 : Avis de non-conformité, activités criminelles et annulation d'assurance.....	60
Tableau 16 : Taxes, limitations de l'usage et environnement.....	61
Tableau 17 : Infiltrations d'eau.....	62
Tableau 18 : Inondations.....	62
Tableau 19 : Toiture.....	63
Tableau 20 : Structure.....	63
Tableau 21 : Isolation.....	64
Tableau 22 : Système électrique.....	64
Tableau 23 : Plomberie.....	65
Tableau 24 : Approvisionnement en eau potable.....	65
Tableau 25 : Évacuation des eaux usées.....	65
Tableau 26 : Gaz naturel.....	66
Tableau 27 : Chauffage climatisation, ventilation et autres systèmes.....	66
Tableau 28 : Poêles, foyers et cheminées.....	67
Tableau 29 : Équipements divers.....	68
Tableau 30 : Contrats d'entretien et équipements loués.....	68
Tableau 31 : Qualité de l'air intérieur.....	69
Tableau 32 : Insectes et ravageurs.....	69
Tableau 33 : Dommages dus au vent ou au feu.....	69

1. INTRODUCTION

La Déclaration du propriétaire vendeur (DPV) ou son équivalent est plus ou moins utilisée selon les provinces. Au Québec, son emploi est recommandé autant par les associations d'inspecteurs en bâtiment que par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ) mais ailleurs au pays, certains remettent son utilisation en question.

Ce rapport s'intéresse au contexte de l'utilisation de la DPV au Canada. Il a pour but d'identifier comment la DPV pourrait être améliorée pour mieux protéger les parties lors d'une transaction immobilière et de répondre aux questions secondaires suivantes :

- Quelles sont les meilleures formes de formulaire de DPV, et que doit-elle contenir?
- Qui doit présenter la DPV au vendeur et dans quel contexte devrait-elle être complétée?
- Comment s'assurer que le vendeur et l'acheteur mesurent bien la portée juridique de la DPV?
- Quelles sont les règles déontologiques en lien avec l'information à donner au sujet de la DPV?

Le rapport est composé de 10 parties. Suite à l'introduction, la section sur la méthodologie présente les méthodes utilisées pour notre cueillette d'information. Ces méthodes consistent en une recherche documentaire des différents aspects étudiés, un inventaire des organismes qui publient une DPV, une étude des sites internet de ces organismes suivie au besoin d'une demande d'information pour compléter l'information recueillie, ainsi qu'une étude qualitative de la jurisprudence canadienne portant sur 104 décisions récentes impliquant l'utilisation de la DPV.

Un bref historique de l'implantation de la DPV au Canada est présenté en troisième partie, pour aider le lecteur à comprendre les événements qui ont mené à son utilisation et situer celle-ci par rapport à ce qui se fait aux EU.

La quatrième partie est une revue de la littérature effectuée par Internet sur la DPV. Le nombre d'articles concernant la situation canadienne étant limité, la recherche a été étendue à deux autres pays sous le régime de la common law, les EU et l'Australie.

Les règles juridiques s'appliquant à la garantie du vendeur ainsi qu'à la DPV sont examinées en cinquième partie. Rappelons que les acheteurs sont protégés de manière différente s'ils achètent une maison usagée au Québec ou ailleurs au Canada.

La sixième partie du rapport présente un inventaire des organismes qui encadrent la pratique du courtage immobilier pour chacune des provinces ainsi que l'information recueillie auprès de ces organismes (étude des sites internet et demande d'information) concernant la formation des courtiers immobiliers pour l'utilisation de la DPV.¹ L'information fournie aux acheteurs et vendeurs de maisons usagées par ces mêmes organismes est aussi examinée.

¹ Depuis l'entrée en vigueur au Québec de la nouvelle loi sur le courtage immobilier du 1^{er} mai 2010, l'OACIQ ne délivre plus que des permis d'agence ou de courtier immobilier. Le terme « **courtier immobilier** » sera donc employé pour désigner le professionnel qui sert d'intermédiaire dans la vente d'une propriété.

La septième partie consiste en une étude qualitative de la jurisprudence canadienne récente impliquant la DPV (du 1^{er} janvier 2006 au 30 juin 2012) pour déterminer quels sont les avantages et les désavantages à son utilisation pour les acheteurs et les vendeurs, le statut que les tribunaux lui attribuent et vérifier si ceux-ci précisent la manière de l'utiliser.

En huitième partie, sept formulaires de DPV pour propriétés résidentielles obtenus à la suite d'une recherche sur Internet ou à une demande d'information auprès des organismes qui l'administrent ont été comparés quant à leur contenu : information sur la DPV, éléments couverts, signatures exigées. Le choix de réponses possible et la formulation des questions sont aussi abordés.

La neuvième partie, Discussion et recommandations, fait le point sur l'utilisation de la DPV au Canada. Y sont discutés le rôle des courtiers immobiliers dans l'utilisation de la DPV et l'utilité de la DPV dans la protection des vendeurs, acheteurs et courtiers immobiliers. Plusieurs points à considérer pour améliorer les formulaires de DPV sont examinés, ainsi que des leçons tirées de l'étude de jurisprudence.

En dixième partie, la Conclusion présente la position de l'ACQC concernant le contenu et le contexte d'utilisation de la DPV, ainsi que l'information fournie aux acheteurs et aux vendeurs à son sujet.

2. MÉTHODOLOGIE

Cette section présente les méthodes de cueillette de données utilisées pour atteindre l'objectif principal de la recherche qui est d'identifier comment la Déclaration du propriétaire vendeur (DPV) pourrait être améliorée pour mieux protéger les parties lors d'une transaction immobilière, ainsi que de répondre aux questions suivantes :

- Quelles sont les meilleures formes de formulaire de DPV, et que doit-elle contenir?
- Qui doit présenter la DPV au vendeur et dans quel contexte devrait-elle être complétée?
- Comment s'assurer que le vendeur et l'acheteur mesurent bien la portée juridique de la DPV?
- Quelles sont les règles déontologiques en lien avec l'information à donner au sujet de la DPV?

Ces méthodes consistent en une recherche documentaire des différents aspects étudiés, un inventaire des organismes qui administrent la DPV, une étude des sites internet de ces organismes, suivie au besoin d'une demande d'information pour compléter l'information recueillie, ainsi qu'une étude qualitative de la jurisprudence récente concernant l'utilisation de la DPV.

2.1 Recherche documentaire

La recherche documentaire a été effectuée sur Internet principalement entre le 14 mai et le 16 juillet 2012. Elle porte sur les différents points étudiés dans cette étude, et a été faite au moyen des moteurs de recherche Google Scholar et Google. Lorsque fournie dans le document ou la page internet consultée, la date de publication du texte est incluse dans la référence. Sinon, seule la date à laquelle le document a été consulté paraît.

Les adresses des pages internet ont été vérifiées lors de la rédaction de ce rapport, et c'est cette date de vérification qui est indiquée dans les références en bas de page et dans la bibliographie.

2.2 Demande d'information auprès des organismes qui encadrent le courtage immobilier

À la suite d'une recherche sur Internet, les organismes veillant à l'application des lois sur le courtage immobilier ainsi que les associations de courtiers immobiliers ont été identifiés pour chaque province et territoire, et sont présentés au Tableau 1. La description de ces organismes est fournie à l'Annexe 1. Les sites internet de ces organismes ont été étudiés pour déterminer lesquels publient un formulaire de DPV. Les organismes qui publient un formulaire de DPV et ceux pour qui cela demeurerait incertain suite à l'examen du site internet ont été contactés par courriel le 6 juin 2012 pour obtenir une copie du formulaire et dans le but de compléter l'information concernant le statut juridique de la DPV, la formation dispensée aux courtiers immobiliers et l'information fournie aux acheteurs et aux vendeurs à ce sujet (voir Annexe 2). Des 24 organismes recensés, 18 ont ainsi été contactés. Une lettre de rappel a été expédiée par la poste le 12 juillet 2012 aux 12 organismes qui n'avaient pas répondu au courriel du 6 juin 2012 (voir Annexe 3). Au total, sept formulaires ont été obtenus, directement des organismes

qui les publient (cinq) ou suite à une recherche sur Internet (deux), des provinces suivantes : Colombie-Britannique, Manitoba, Nouveau-Brunswick, Nouvelle-Écosse, Ontario, Québec et Saskatchewan.

Tableau 1 : Organismes veillant à l'application des lois sur le courtage immobilier et associations de courtiers immobiliers contactés

Province ou territoire	Organisme	Contacté (Oui/Non)
Alberta	Alberta Real Estate Association (AREA)	Oui
	Real Estate Council of Alberta (RECA)	Oui
Colombie-Britannique	Real Estate Council of British Columbia (RECBC)	Non
	British Columbia Real Estate Association (BCREA)	Oui
Île-du-Prince-Édouard	Gouvernement, à l'attention du <i>Superintendent of Insurance</i>	Oui
	Prince Edward Island Real Estate Association (PEIRA)	Oui
Manitoba	Manitoba Securities Commission (MSC)	Oui
	Manitoba Real Estate Association (MREA)	Oui
Nouveau Brunswick	Gouvernement, à l'attention de <i>Officer, Consumer Affairs Branch, Justice and Attorney General</i>	Oui
	New Brunswick Real Estate Association (NBREA)	Oui
Nouvelle-Écosse	Nova Scotia Real Estate Commission (NSREC)	Oui
	Nova Scotia Association of REALTORS (NSAR)	Non
Ontario	Real Estate Council of Ontario (RECO)	Non
	Ontario Real Estate Association (OREA)	Oui
Québec ²	Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ)	Non
	Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ)	Non
Saskatchewan	Saskatchewan Real Estate Commission (SREC)	Non
	Association of Saskatchewan REALTORS (ASR)	Oui
Terre-Neuve et Labrador	Service Newfoundland and Labrador (Service NL)	Oui
	Newfoundland and Labrador Association of REALTORS (NLAR) ³	Oui
Nunavuk	Gouvernement, à l'attention du <i>Manager, Homeownership Programs</i>	Oui
Territoires du Nord-Ouest	Gouvernement, à l'attention du <i>Consumer Affairs and Senior Policy Officer, Department of Municipal and Community Affairs</i>	Oui
Yukon	Gouvernement, à l'attention du <i>Director, Consumer Services</i>	Oui
	Yukon Real Estate Association (YREA)	Oui

² Aucun organisme québécois n'a été contacté puisque toute l'information recherchée était disponible sur le site internet de l'OACIQ.

³ La demande d'information a été faite par la poste au Newfoundland & Labrador Association of REALTORS, car le site internet de l'organisme ne fournit aucune adresse courriel.

2.3 Étude de la jurisprudence

Une recherche sur Internet a permis d'y trouver des articles qui y sont publiés à l'intention des courtiers immobiliers ou des consommateurs, ainsi que quelques rapports de recherche, dont les auteurs ont examiné la jurisprudence concernant l'utilisation de la DPV, particulièrement pour souligner les problèmes qui y seraient associés ou dénoncer une augmentation des actions judiciaires reliées; 19 publications citant au moins une affaire pertinente ont ainsi été identifiées, pour un total de 112 décisions de tribunaux sous le régime de la common law, entre 1979 et 2010. Une liste des publications et des décisions a été compilée (voir Annexe 4).

2.3.1 But de l'étude de la jurisprudence

- Répertorier des décisions récentes impliquant la DPV;
- Déterminer quels sont les avantages et les désavantages à son utilisation pour les acheteurs et les vendeurs;
- Déterminer le statut que les tribunaux attribuent à la DPV;
- Vérifier si les tribunaux précisent la manière de l'utiliser.

2.3.2 Étude qualitative

Cette étude de la jurisprudence canadienne a été effectuée entre le 29 août et le 29 octobre 2012 au moyen de la banque de données en ligne du Canadian Legal Information Institute (CanLII).⁴ Comme le premier but de l'étude était de répertorier des décisions récentes, la recherche a porté sur des décisions rendues entre le 1^{er} janvier 2006 et le 30 juin 2012 afin d'obtenir un nombre suffisant de décisions pertinentes. Les affaires découlant de la vente d'une propriété sont traitées par les tribunaux civils canadiens, y compris les Cours des petites créances.

La recherche dans la banque de données CanLII s'effectue au moyen de mots-clés. Nous avons choisi d'utiliser des mots-clés reliés aux noms donnés à la DPV dans chaque province. Ces noms sont fournis au Tableau 2.

⁴ Organisme sans but lucratif géré par la Fédération des ordres professionnels de juristes du Canada offrant un accès gratuit sur Internet au droit canadien. Le site fournit l'accès à certains jugements et autres décisions des tribunaux canadiens ainsi qu'aux lois et règlements canadiens. Selon une communication personnelle du 19 juin 2012, CanLII publie toutes les décisions qui lui parviennent, mais elle est tributaire de ses sources d'approvisionnement. Le site internet de l'organisme est accessible à : <http://www.canlii.org/fr/index.html>, 10 avril 2013.

Tableau 2 : Noms donnés à la DPV selon les provinces ou territoires

Province ou territoire	Noms donnés à la DPV
Alberta	Seller Property Disclosure Statement
Colombie-Britannique	Property Disclosure Statement – Residential
Île-du-Prince-Édouard	Property Condition Disclosure Statement
Manitoba	Property Disclosure Statement. On retrouve aussi Seller Property Condition Statement dans des comptes-rendus de décisions judiciaires.
Nouveau Brunswick	Residential Property Disclosure Statement / Déclaration de divulgation relative au bien-fonds. On retrouve aussi Property Condition Statement dans des comptes-rendus de décisions judiciaires.
Nouvelle-Écosse	Property Condition Disclosure Statement
Ontario	Seller Property Information Statement, mais on retrouve aussi Vendor Property Information Statement dans des comptes-rendus de décisions judiciaires
Québec ¹	Déclarations du vendeur sur l'immeuble, mais on retrouve aussi Déclaration du propriétaire vendeur dans des comptes-rendus de décisions judiciaires
Saskatchewan	Property Condition Disclosure Statement
Terre-Neuve et Labrador	Property Disclosure Statement
Nunavuk	Non trouvé
Territoires du Nord-Ouest	Non trouvé
Yukon	Property Disclosure Statement

Afin de vérifier le nombre de décisions disponibles en utilisant la banque de données CanLII, l'utilisation de mots-clés reliés au nom donné à la DPV dans les différentes provinces a été testée le 11 et le 17 juillet 2012. La suite de mots-clés suivante a été retenue, car c'est celle qui a permis d'obtenir le plus grand nombre de décisions, soit 307 décisions:

« Property Disclosure Statement » ou « Property Condition Disclosure Statement » ou « Seller Property Information Statement » ou « Déclaration du vendeur sur l'immeuble » ou « Déclaration du propriétaire vendeur » ou « Property Condition Statement ».

Le Tableau 3 présente la distribution de ces décisions selon les provinces et territoires.

Tableau 3 : Distributions des décisions identifiées au moyen de la banque de données CanLII, selon les provinces

Province ou territoire	Nombre de décisions identifiées*	% du total
Canada (Cour Suprême)	1	0,3
Alberta	4	1,3
Colombie-Britannique	55 (3)	17,9
Île-du-Prince-Édouard	0	0
Manitoba	6	2,0
Nouveau Brunswick	14	4,6
Nouvelle-Écosse	43	14,0
Ontario	20 (2)	6,5
Québec	144 (1)	46,9
Saskatchewan	19 (1)	6,2
Terre-Neuve et Labrador	0	0
Nunavut	0	0
Territoires du Nord-Ouest	0	0
Yukon	1	0,3
Nombre total de décisions	307	100

*Le chiffre entre parenthèses indique le nombre de décisions de la Cour d'appel s'il y a lieu.

Les décisions ont été examinées une par une pour s'assurer qu'elles satisfaisaient aux critères de l'étude. Pour être retenue, chaque décision devait se conformer aux critères de sélection suivants :

- Un acheteur intente une action en justice pour vice caché ou fausse déclaration contre le vendeur;⁵
- Le vendeur doit avoir rempli un formulaire de DPV ou le compte-rendu du jugement doit mentionner que le document n'a pas été demandé par l'acheteur ou fourni par le vendeur;
- Il doit y avoir eu vente d'une propriété usagée résidentielle, ceci incluant les unités de copropriété ainsi que les duplex et triplex;
- Ni l'acheteur ni le vendeur ne sont des professionnels de l'immobilier.

Les décisions identifiées par la revue de littérature qui correspondaient à la période choisie pour l'étude et étaient disponibles dans la banque de données CanLII ont aussi été examinées en fonction de ces critères de sélection. La décision *King v. Barker*⁶, a ainsi été ajoutée à l'étude. Cette décision de la Cour supérieure ontarienne identifiait la DPV sous le nom de *Vendor Property Information Statement*, qui n'est plus utilisé.

Toutes les décisions des tribunaux de common law qui satisfaisaient aux critères de sélection ont été retenues pour l'étude, soit un total de 85 décisions. De celles-ci, 34 avaient été citées au moins une fois dans une autre décision. Pour éviter un nombre disproportionné de décisions de tribunaux québécois, seules les décisions citées au moins une fois dans une autre décision et qui satisfaisaient aux critères de sélection ont été retenues pour l'étude, soit un total de 19 décisions pour le Québec.

⁵ Au Québec, les actions en justice mentionnant la DPV sont habituellement pour vice caché à cause de la garantie du vendeur prévue dans le Code Civil. Dans les autres provinces, ces actions en justice sont plutôt pour fausse déclaration avec négligence, car la garantie du vendeur y est plus limitée.

⁶ CanLII. *King v. Barker*, 2006 ONSC 23150, 2006-07-10, <http://www.canlii.org/en/on/on/sc/doc/2006/2006canlii23150/2006canlii23150.html>, 10 avril 2013.

L'examen des décisions sélectionnées pour l'étude de la jurisprudence a été documenté au moyen d'une fiche de lecture standardisée. L'information recueillie a ensuite été compilée en utilisant une grille d'analyse en six points selon les buts de l'étude et les critères de sélection des jugements (voir Annexe 5).

2.3.3 Disproportion entre le nombre de décisions du Québec et le reste du Canada

Comme on peut le constater au précédent Tableau 3, le nombre de décisions du Québec mentionnant la DPV est très élevé, avec près de 47 % des décisions. Ce pourcentage est disproportionné si on le compare avec le nombre de maisons vendues dans une année, soit 458 412 maisons au Canada contre 77 182 (16,7 %) au Québec selon les statistiques fournies par le Multiple Listing Service (MLS) pour 2011.⁷

Les raisons suivantes peuvent expliquer la surreprésentation des décisions provenant des tribunaux du Québec:

- L'utilisation de la DPV est probablement plus répandue au Québec que dans plusieurs autres provinces puisque les courtiers immobiliers ainsi que les inspecteurs en bâtiment membres des deux principales associations d'inspecteurs du Québec font remplir le formulaire au vendeur. De plus, comme l'Alberta n'utilise plus de formulaire de DPV depuis au moins 7 ans, il est normal de n'y retrouver qu'un petit nombre de cas;
- La sélection des décisions transmises à CanLII est faite au niveau des provinces, et semble plus sévère dans les autres provinces que pour le Québec. Par exemple, nous avons évalué que Terre-Neuve et Labrador transmettent moins de 10 % des décisions de la Cour provinciale affaires civiles à CanLII; l'Ontario transmet moins de 3 % des décisions civiles de la Cour supérieure; la Colombie-Britannique transmet moins de 2 % des décisions civiles de la Cour provinciale; tandis que le Québec transmet environ 26 % des décisions de la Cour du Québec, chambre civile et petites créances (voir Annexe 6 pour plus de détails);
- Un autre effet de la sélection des décisions transmises à CanLII par les provinces est que les décisions des cours des petites créances du Québec y sont beaucoup plus nombreuses que celles des autres provinces, notamment l'Ontario.

⁷ CREA. *Updates Resale Housing Forecasts*, 15 juin 2012, <http://creanews.ca/2012/06/>, 10 avril 2013.

3. HISTORIQUE DE L'IMPLANTATION AU CANADA

Aucun document relatant l'introduction de la Déclaration du propriétaire vendeur (DPV) n'a été trouvé. La British Columbia Real Estate Association rapporte avoir introduit un tel document en 1991.⁸ Des décisions de tribunaux de BC concernant des transactions effectuées dès 1993 ont été identifiées au moyen de la banque de données CanLII.⁹ C'est possiblement la province où la DPV a été introduite en premier au Canada. La Nova Scotia Real Estate Association (NSREA) a introduit une DPV un peu avant 1995.¹⁰ Une DPV était utilisée en Alberta en 1998.¹¹ Au Québec, l'ACQC a publié une DPV en 2000, conjointement avec l'Ordre des technologues du Québec (OTPQ), en complément à l'inspection préachat. L'OACIQ a par la suite publié son propre document en 2003, qui fait maintenant partie des formulaires obligatoires.¹² En mars 2004 le Central Newfoundland Real Estate Board a recommandé à ses membres d'utiliser la DPV.¹³

Contrairement aux lois en vigueur au Canada, où la DPV n'est légalement exigée dans aucune province, la plupart des états australiens ont légiféré pour l'exiger lors des transactions immobilières résidentielles. L'état de Victoria a été le premier à le faire en 1982.¹⁴

Aux EU une décision de la Cour d'appel de Californie, *Easton v. Strassburger* (152 Cal.App.3d 90, 1984), a eu pour effet d'élargir le devoir et les responsabilités des courtiers immobiliers, les rendant responsables s'ils vendaient des maisons défectueuses sans en avoir averti les acheteurs. Comme la Cour suprême de Californie a refusé d'entendre la cause en appel, c'est la décision de la Cour d'appel qui a servi de référence pour toutes les affaires subséquentes du même type. L'obligation légale de fournir une DPV est ensuite apparue en Californie vers la fin des années 1980, suite aux pressions des associations de courtiers désireuses de protéger leurs membres des actions judiciaires intentées par des acheteurs insatisfaits. Ces associations ont réussi à

⁸ Real Estate Board of Greater Vancouver. *The Value of Working with a Realtor*, 25 février 2011, Vancouver Sun, <http://www.rebgv.org/value-working-realtor%C2%AE>, 10 avril 2013.

⁹ CanLII. *Doan v. Killins*, 1996 BCSC 3415, 1996-10-10 Supreme Court of British Columbia, <http://www.canlii.org/en/bc/bcsc/doc/1996/1996canlii3415/1996canlii3415.html>, 10 avril 2013.

¹⁰ Chornoby, Warren. *Property Condition Disclosure Statements*, avril 1995, Lawyer's Insurance Association of Nova Scotia, p. 1, <http://www.lians.ca/documents/PropertyConditionDisclosureStatements.pdf>, 10 avril 2013.

¹¹ CanLII. *Young v. Areshenko*, 1999 ABPC 104, 1999-11-01, Provincial Court of Alberta, <http://www.canlii.org/en/ab/abpc/doc/1999/1999abpc104/1999abpc104.html>, 10 avril 2013.

¹² Depuis juin 2012, les courtiers immobiliers québécois ont pour obligation de compléter le formulaire de DPV de l'OACIQ avec le vendeur, lors de la signature du contrat de courtage, sauf dans de rares exceptions. La DPV est ensuite annexée à l'offre d'achat. Le vendeur peut choisir de ne pas compléter la DPV - il n'en a pas l'obligation légale - mais dans ce cas le courtier ne peut passer de contrat de courtage avec lui. OACIQ. *Contexte d'utilisation du formulaire obligatoire Déclarations du vendeur sur l'immeuble*, 18 septembre 2012, révisé novembre 2012, article 121838, <http://www.oaciq.com/articles/contexte-utilisation-du-formulaire-obligatoire-declarations-du-vendeur-immeuble>, 10 avril 2013.

¹³ Can LII. *Donald Murray and Kara Murray v. Donna Tilley and Owen Grimes Realty (2000) Inc.*, 2005 NLTD 2, 2005-01-06, ¶39-40, Supreme Court of Newfoundland and Labrador, Trial Division, <http://www.canlii.org/en/nl/nlsctd/doc/2005/2005nltd2/2005nltd2.html>, 10 avril 2013.

¹⁴ Christensen, Sharon A. et Duncan, William D. et Stickley, Amanda P. *Evaluating Information Disclosure to Buyers of Real Estate – Useful or Merely Adding to the Confusion and Expense?* 2007, Queensland University of Technology Law and Justice Journal 7(2) p. 149, <http://eprints.qut.edu.au/14205/1/14205.pdf>, 10 avril 2013.

faire rendre légalement obligatoire l'utilisation des formulaires de déclaration du vendeur dans environ les deux tiers des états américains, transférant ainsi au vendeur l'obligation de fournir des renseignements exacts à l'acheteur.^{15,16}

4. REVUE DE LITTÉRATURE

Cette section présente un résumé de la revue de littérature effectuée par Internet sur la Déclaration du propriétaire vendeur (DPV). Le nombre d'articles concernant la situation canadienne étant limité, la recherche a été étendue à deux autres pays sous le régime de la common law, les EU et l'Australie.

4.1 La situation canadienne

Les courtiers immobiliers¹⁷ ont un devoir de divulgation envers leurs clients. Ce devoir est interprété plus ou moins largement selon la province dans laquelle les courtiers travaillent. Les lois régissant le courtage immobilier sont de compétence provinciale et décrivent les obligations de divulgation des courtiers immobiliers. Par exemple, au Québec, les courtiers immobiliers ont l'obligation de dévoiler aux acheteurs et aux vendeurs tout fait pouvant leur être défavorable.

4.1.1 Les rapports du Canadian Regulators Group

En juin 2004, le Canadian Regulators Group, une association de hauts dirigeants d'organismes de réglementation de l'immobilier et de membres de l'industrie tels le Canadian Real Estate Association et le Real Estate Institute of Canada, a publié un rapport comportant des recommandations visant, entre autres, à régler certains problèmes associés à la gestion des agences de courtage et à la pratique de « dual agency ».^{18,19} Cette pratique existe quand des courtiers immobiliers employés par la même agence de courtage représentent le vendeur et l'acheteur dans une transaction immobilière, ou encore lorsque le même courtier représente à la fois le vendeur et l'acheteur dans la transaction.

Le rapport final de 2004 est basé sur une série de trois analyses commandées à William Foster de l'Université McGill au début des années 2000 pour faire un état des lieux dans le but de réformer les lois de courtage immobilier au Canada. Ces rapports ont été retrouvés sur les sites des organismes qui veillent à l'application des lois sur l'immobilier

¹⁵ Nanda, Anupam. *Property Condition Disclosure Law: Why Did States Mandate 'Seller Tell All'?* juin 2006, *Economics Working Papers*, Paper 200616, http://digitalcommons.uconn.edu/econ_wpapers/200616, 10 avril 2013.

¹⁶ Nanda, Anupam. *Property Condition Disclosure Law: Does 'Seller Tell All' Matter in Property Values?* Juillet 2006, *Economics Working Papers*, University of Connecticut, Paper 200547, p. 3, http://digitalcommons.uconn.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1088&context=econ_wpapers, 10 avril 2013.

¹⁷ Au Québec, depuis l'entrée en vigueur de la nouvelle loi sur le courtage immobilier du 1^{er} mai 2010, l'OACIQ ne délivre plus que des permis d'agence ou de courtier immobilier. Le terme « **courtier immobilier** » sera donc employé pour désigner le professionnel qui sert d'intermédiaire dans la vente d'une propriété.

¹⁸ Traduction libre : agence immobilière avec un double mandat.

¹⁹ Drouillard, Michael. *A Critique of the British Columbia Residential Real Estate Brokerage Industry's Use of Dual Agency*, 2011, *Appeal* vol 16, p. 97, journals.uvic.ca/index.php/appeal/article/download/5956/2419, 10 avril 2013.

en Nouvelle-Écosse et en Saskatchewan. Les rapports auraient été remis à toutes les instances responsables des lois sur l'immobilier au Canada.^{20,21} Le Real Estate Council of Ontario (RECO) a notamment participé aux travaux de ce groupe en 2003-2004.²²

Dans son rapport de mai 2003, Foster observe que l'utilisation de la DPV par les courtiers immobiliers représentant les vendeurs peut être une cause de problème. En effet, dans la mesure où cette déclaration fournit aux acheteurs des informations que les vendeurs ne sont pas légalement tenus de divulguer, on peut se demander si, en agissant ainsi, les courtiers qui représentent les vendeurs agissent dans l'intérêt supérieur de leurs clients. Ce transfert d'information est cependant légalement acceptable, si le vendeur autorise formellement le courtier immobilier à divulguer cette information.²³ Un texte à cet effet est généralement inclus à la fin du formulaire. Dans son texte de mars 2003, Foster compare les obligations de divulgation des courtiers immobiliers entre les provinces.²⁴ Une recherche dans la banque de données CanLII a cependant permis de constater que la version courante des lois sur l'immobilier pour la grande majorité des provinces est plus récente que 2007 rendant probablement caduque cette analyse.

Les tribunaux ont donné quelques indications sur le contenu du formulaire. Il est décrit dans la cause *Rampersad v. Rose* rapportée par Foster (janvier 2003) :

a form of disclosure ostensibly used to provide potential [buyers] with information about the property. The questions posed [in the statements] to the [seller] ... are those with which a knowledgeable, diligent and serious potential [buyer] would normally ask.²⁵

Le rapport du Canadian Regulators Group fait plusieurs recommandations aux instances provinciales encadrant le travail des courtiers immobiliers. Il fournit une liste des divulgations que le vendeur devrait faire au courtier lorsqu'il signe un contrat de courtage et qui contient, entre autres, la divulgation de tous les défauts cachés de la propriété qu'il connaît, ainsi qu'une attestation de la véracité de toutes ses divulgations :

“(f) the Seller has disclosed to the Brokerage all material latent defects affecting the Property known to the Seller;
/.../

²⁰ NSREC. *Commission News*, 25 janvier 2005, <http://www.nsrec.ns.ca/mediacd4e.pdf?mid=123>, 10 avril 2013.

²¹ RECBC. *Report from Council*, février 2005, vol 40, no 4, p. 4, <http://www.recbc.ca/pdf/rfc/2005february.pdf>, 10 avril 2013.

²² RECO. *Waves of change*, <http://www.reco.on.ca/tc-212/sc-271.html>, 10 avril 2013.

²³ Foster, William. *Review of Industry Standard Form Representation Agreements*, mai 2003, Canadian Regulators Group, Supplementary paper no. 3, p. 9, <http://www.srec.ca/pdf/FosterPaperMay2003.pdf>, 10 avril 2013.

²⁴ Foster, William. *Licensee Duties within the Real Estate Industry Regulatory Frameworks - A Review of the Obligations Owed Clients And Customers and Incidental Issues*, mars 2003, Canadian Regulators Group, Supplementary paper no. 2, p. 9-20, <http://www.nsrec.ns.ca/media0a60.pdf?mid=409>, 10 avril 2013.

²⁵ Foster, William. *Agency Law and Real Estate Brokerage: Current Issues - A Review of the Case Law and Some Industry Practices*, janvier 2003, Canadian Regulators Group, Supplementary paper no. 1, p. 34, <http://www.srec.ca/pdf/FosterPaperJanuary2003.pdf>, 10 avril 2013.

(h) all information provided to the Brokerage is accurate to the best of the Seller's knowledge;"²⁶

Ce même rapport contient aussi le texte d'une brochure qui devrait être fournie aux vendeurs et aux acheteurs. Cette brochure recommande au vendeur de divulguer à l'acheteur tous les défauts cachés qui lui sont connus, particulièrement ceux qui rendraient la propriété dangereuse ou potentiellement dangereuse pour la santé des occupants; ceux qui rendraient la propriété inapte à l'habitation; et ceux qui rendraient la propriété impropre à l'utilisation à laquelle la destine l'acheteur, s'il a toutefois fait part de celle-ci au vendeur ou à son courtier. Le texte continue en spécifiant que ces défauts peuvent inclure les défauts coûteux à corriger; des avis reçus des autorités locales ou autres ayant un impact sur la propriété; des travaux effectués sans permis. Finalement, la brochure recommande aux acheteurs de retenir les services d'un inspecteur en bâtiment pour effectuer une inspection préachat, et de poser des questions spécifiques sur tous les éléments importants de la propriété, notamment au sujet de : la structure, la toiture, la gestion de l'eau et les égouts, les systèmes mécaniques, et sur tout avis reçu des autorités locales ou municipales. La référence à la DPV est pour expliquer de façon minimale de quel type de rapport il s'agit.²⁷

4.1.2 Le rapport Chernoby – Nouvelle-Écosse

La Nova Scotia Real Estate Association (NSREA) a introduit l'utilisation de la DPV au milieu des années 1990. Warren Chernoby a alors produit un rapport décrivant les bénéfices pouvant en découler. Parmi ceux-ci, il énumère :

- La DPV fournit un compte rendu écrit des divulgations du vendeur à l'acheteur ce qui est utile aux parties puisque la plupart des poursuites contre les vendeurs et les courtiers immobiliers sont pour fausse déclaration ;
- L'acheteur peut faire un achat plus éclairé, car il obtient des renseignements additionnels sur l'état de la propriété. Cela peut diminuer les surprises éprouvées par certains acheteurs lors de la prise de possession, et donc réduire les chances de litige subséquent ;
- La DPV peut contribuer à encourager les acheteurs à faire une inspection préachat ;
- La DPV peut aider à réduire la responsabilité du vendeur en fournissant une preuve écrite de ce qu'il a divulgué ;
- La DPV peut aider les acheteurs dans leur choix de maisons. Des propriétés semblables peuvent être comparées sur la base des informations obtenues à partir du formulaire ;
- La DPV peut aider à révéler les vices cachés connus du vendeur, ainsi que des défauts apparents qu'en vertu de la common law le vendeur n'avait pas l'obligation de divulguer ;
- La DPV met clairement la responsabilité de la divulgation sur le vendeur, ce qui peut réduire le nombre de poursuites contre les agents immobiliers;
- Comme la DPV fournit des informations sur la plupart des questions que se posent les acheteurs, il peut y avoir une réduction de l'information qu'un courtier doit fournir.²⁸

²⁶ Anonyme. *Report of the Agency Task Force*, juin 2004, Canadian Regulators Group, p. 22, <http://www.srec.ca/pdf/ATFReport.pdf>, 10 avril 2013.

²⁷ Report of the Agency Task Force, *op. cit.*, Appendice J, p. 1.

²⁸ Chernoby, *op. cit.*, p. 13.

En conclusion, Chornoby réitère que la DPV peut réduire le nombre de litiges parce que les acheteurs sont plus conscients de ce qu'ils achètent. Comme la loi n'a pas changé, une fois le litige engagé les règles sont les mêmes. Par conséquent, les courtiers ne devraient pas aveuglément supposer que la DPV va les protéger de toute responsabilité, car leurs obligations professionnelles n'ont pas été réduites, et ils doivent au minimum toujours vérifier l'état des lieux. Le courtier négligent ne peut justifier sa conduite en disant que les représentations ont été faites par le vendeur. Il doit s'assurer que lorsque la DPV est utilisée, tant le vendeur que l'acheteur sont conscients de son impact.²⁹

4.1.3 Le rapport Neufeld – Manitoba

En 2009, John E. Neufeld a préparé un rapport pour le Manitoba Securities Commission (MSC) pour déterminer comment la DPV serait le mieux utilisée. Le formulaire est maintenant annexé à l'offre d'achat, et une formule type est fournie dans celle-ci pour les acheteurs désirant obtenir la DPV et l'inclure à l'offre d'achat. Dans son rapport, Neufeld décrit l'érosion de la règle *caveat emptor*³⁰ aux EU avec la difficulté pour les vendeurs de déterminer quels défauts ils doivent divulguer aux acheteurs. Les formulaires de DPV obligatoires sont alors un avantage, car ils ont l'avantage de les préciser.³¹

Neufeld examine ensuite différentes options pour résoudre le problème de la divulgation incomplète par le vendeur des défauts connus de sa propriété ainsi que de l'application de la règle *caveat emptor*, dont :

- Ne rien changer. Certains favorisent cette option puisque la règle *caveat emptor* fonctionne toujours, mais d'autres sont en désaccord, car les vendeurs possèdent beaucoup plus d'information sur la propriété qu'un acheteur ne pourra en obtenir, même en faisant faire une inspection préachat.³²
- Éducation. Certains recommandent un meilleur travail de formation des courtiers immobiliers et d'information auprès des acheteurs et des vendeurs. Neufeld est cependant sceptique sur les possibilités réelles de cette approche.³³
- Dossiers immobiliers pour chaque propriété (Home information pack). C'est l'option choisie par la Grande-Bretagne suite à une consultation tenue en 2004, arguant que les acheteurs ont besoin d'information avant de conclure la transaction plutôt que des compensations en cas de problème. Le dossier devait être disponible dès la mise en marché avec une partie de l'information obligatoire et une autre disponible sur une base volontaire.³⁴³⁵

²⁹ Chornoby, *op.cit.*, p. 16.

³⁰ La garantie du vendeur est plus limitée sous un régime de common law. La principale règle applicable est *caveat emptor*, qu'on peut traduire par « que l'acheteur prenne garde ». Pour plus d'information consulter la section 5.1.

³¹ Neufeld, John E. *Summary of Recommendations on Vendor Disclosure*, suivi de *Vendor Disclosure in Real Estate Transactions: A Proposal for Reform*, 12 novembre 2009, p. 15, Manitoba Securities Commission, http://www.msc.gov.mb.ca/real_estate/neufeld.pdf, 10 avril 2013.

³² Neufeld, *op.cit.*, p. 16.

³³ Neufeld, *op.cit.*, p. 24.

³⁴ Neufeld, *op.cit.*, p. 25-26.

³⁵ La législation a pris effet en 2007 mais a été suspendue le 21 mai 2010. Voir : Communities and Local Government. *Housing - Suspension of Home Information Packs* : Questions and

- Déclaration du propriétaire vendeur (*Property Information Statement*). Si un vendeur choisit de divulguer de l'information, il devrait le faire honnêtement et complètement. Par ailleurs, comme un vendeur peut faire de fausses déclarations sans préjudice si celles-ci ne font pas partie de l'offre d'achat et de l'acte de vente, l'acheteur devrait faire inclure la DPV au contrat de l'offre d'achat. Neufeld prend exemple du formulaire d'offre d'achat de la Nouvelle-Écosse qui incorpore la DPV au contrat par défaut. Les parties peuvent cependant choisir de biffer cette clause.³⁶

Une étude américaine révèle que le nombre d'acheteurs de propriétés insatisfaits est passé de 15 à 5 % après le passage d'une loi obligeant l'utilisation de la DPV en Ohio. L'adoption d'une loi similaire en Californie a fait tripler le nombre d'inspections préachat lorsque les acheteurs réalisèrent que la DPV n'est pas une garantie et qu'il revient à l'acheteur de s'assurer de la condition de la propriété.³⁷ L'un des défauts des formulaires utilisés aux EU est leur mise à jour peu fréquente. Ce n'est pas le cas au Manitoba où le formulaire a déjà été révisé plusieurs fois. Neufeld suggère cependant que la DPV soit préparée non seulement par des personnes du milieu de l'immobilier, mais aussi par une équipe composée de citoyens, avocats, courtiers immobiliers, ingénieurs, architectes, inspecteurs en bâtiment, et autres intervenants au dossier.³⁸

Neufeld propose à la MSC une approche en trois temps pour accroître l'égalité entre les vendeurs et les acheteurs par l'utilisation de la DPV :

1. Annexer la DPV par défaut au formulaire obligatoire d'offre d'achat;
2. Si cette action ne suffit pas à augmenter l'utilisation de la DPV, modifier le formulaire d'offre d'achat pour éliminer le biais en faveur de *caveat emptor*, par exemple en obligeant le vendeur à divulguer tous les défauts matériels connus de lui. Cependant, cette clause n'ayant pas force de loi, le vendeur pourrait toujours choisir de ne pas la remplir;
3. Finalement, si ces mesures n'ont toujours aucun effet sur l'utilisation de la DPV, il reste la possibilité d'inverser la règle *caveat emptor* par voie législative pour obliger le vendeur à divulguer tous les défauts connus de lui comme l'avait déjà proposé la Commission manitobaine pour la réforme de la loi en 1973.³⁹

4.2 La situation américaine

À l'origine, la DPV a été adoptée aux EU pour limiter le risque de poursuites judiciaires envers les courtiers immobiliers des vendeurs. Anupam Nanda rapporte que la National Association of Realtors (NAR), la principale association de courtiers immobiliers américaine, aurait fait du lobby dans plusieurs états pour faire passer des lois sur la divulgation par le vendeur au début des années 1990. Selon Nanda, on peut s'interroger sur le bien-fondé d'obliger le vendeur à compléter la DPV en légiférant. L'argument le plus évident en faveur d'une loi est que le taux d'adhésion est alors plus élevé, ce qui est important pour atteindre l'objectif de la NAR de diminuer le nombre de poursuites envers les courtiers immobiliers.⁴⁰ De plus, le vendeur détient des informations qui

Answers, <http://webarchive.nationalarchives.gov.uk/20120919132719/www.communities.gov.uk/housing/homeownership/homeinfopackquestions/>, 10 avril 2013.

³⁶ Neufeld, *op.cit.*, p. 29-32.

³⁷ Neufeld, *op.cit.*, p. 39-40.

³⁸ Neufeld, *op.cit.*, p. 44.

³⁹ Neufeld, *op.cit.*, p. 42, 55.

⁴⁰ Nanda, juin 2006, *op.cit.*, p. 5.

peuvent ne pas être détectées par l'inspection préachat, à cause des limites physiques de celle-ci.⁴¹

En 2006, environ les deux tiers des états américains possédaient une législation exigeant une DPV. D'après Nanda, il semble que les états où les courtiers immobiliers étaient l'objet d'un plus grand nombre de mesures disciplinaires aient favorisé une telle législation. Par ailleurs, les états où les courtiers immobiliers étaient bien encadrés et sensibilisés au problème des poursuites judiciaires n'ont pas ressentis le même besoin.⁴²

Dans un article paru en 2010, Katherine Pancak *et al.* mentionne que de récentes décisions des tribunaux américains tendent à étendre le devoir de divulgation. Ils estiment que le courtier immobilier d'un acheteur a, en common law, un devoir de fiduciaire et doit faire ses propres investigations pour découvrir les défauts d'une propriété au bénéfice de son client.⁴³

Selon Roberts, l'ampleur des éléments sujets à divulgation de la part du vendeur ne fait pas l'objet d'un consensus aux EU, particulièrement en ce qui concerne la localisation des défauts.⁴⁴ Les défauts matériels situés sur la propriété, tels des problèmes aux fondations ou à la toiture ne sont pas mis en question. Par contre, certains acheteurs déçus ont intenté des actions judiciaires pour des défauts externes à la propriété, tels des voisins bruyants, une autoroute voisine, ou encore une usine de traitement des eaux usées ou une contamination toxique dans le voisinage. Les tribunaux ont traité ces affaires de façon variable. Certaines juridictions ont appliqué le même test que si le défaut avait été situé sur la propriété, tandis que d'autres ont émis des règles ou une législation pour les défauts extérieurs au site. La plupart des tribunaux américains appliquent cependant une règle similaire à celle utilisée pour les défauts situés sur la propriété, à savoir que le défaut doit être :

- a) Connu du vendeur;
- b) Inconnu de l'acheteur et difficilement observable par celui-ci;
- c) Matériel, c'est-à-dire qu'il affecte directement la valeur ou la désirabilité de la propriété.

L'adoption des limites de la ligne de propriété comme règle en matière de divulgation aurait l'avantage de promouvoir la stabilité dans les transactions immobilières. Les vendeurs ne craindraient pas les actions judiciaires, tandis que les acheteurs porteraient plus d'attention au voisinage. Roberts recommande aux tribunaux de ne pas faire endosser la responsabilité des défauts hors site au vendeur sauf en cas de fausse déclaration.⁴⁵

⁴¹ Nanda, juin 2006, *op. cit.* p. 7.

⁴² Nanda, juin 2006, *op. cit.* p. 20.

⁴³ Pancak, Katherine A., Miceli, Thomas J., et Sirmans, C. F. *Evolving Property Condition Disclosure Duties: Caveat Procurator?* 3 novembre 2010, University of Connecticut, EU, p. 1, <http://www.business.uconn.edu/Realestate/publications/pdf%20documents/425%20ABLJ%20Sub%20mission%20Caveat%20Procurator%20032610.pdf>, 10 avril 2013.

⁴⁴ Roberts, Florrie Young. *Off-Site Conditions and Disclosure Duties: Drawing the Line at the Property Line*, 25 octobre 2006, Brigham Young University Law Review, vol 957, p. 958-960, <http://lawreview.byu.edu/archives/2006/4/2ROBERTS.FIN.pdf>, 10 avril 2013.

⁴⁵ Roberts, *op. cit.*, p. 993.

4.2.1 Propriétés stigmatisées

En 2010, plus de la moitié des états américains avaient légiféré pour limiter la responsabilité des vendeurs et/ou des courtiers immobiliers quant à la divulgation de défauts psychologiques. Les défauts qui n'ont pas à être divulgués et ceux qui doivent l'être varient d'un état à l'autre, tandis que la limitation de responsabilité s'applique parfois au vendeur et au courtier immobilier ou seulement au courtier. Edmiston propose une rationalisation des circonstances pour lesquelles il n'est pas souhaitable d'exiger une divulgation: tous les stigmas pour lesquels il n'existe pas de risque physique direct ou continu envers les occupants, tel que les maisons hantées, le décès d'un précédent occupant par mort naturelle ou suicide, le fait qu'un occupant ait souffert de VIH/Sida, etc. Dans le cas de crimes violents ou d'utilisation illégale de la propriété pour la fabrication de drogues, la présence continue d'un risque physique exigerait la divulgation. Si un acheteur pose une question précise sur un stigma, le vendeur devrait être protégé des questions indélicates (ex. : les cas de VIH/sida), tout en permettant à l'acheteur sensible à certains stigmas d'obtenir des réponses.⁴⁶

Roberts aborde aussi la question des propriétés stigmatisées. Selon lui, s'il n'y a pas d'obligation de révéler un stigma situé sur la propriété, il ne devrait pas non plus y en avoir s'il est situé en dehors de la propriété. Le cas des délinquants sexuels est plus délicat. Certains états américains exigent que le vendeur indique à l'acheteur où trouver de l'information à ce sujet.⁴⁷

4.2.2 Arguments en faveur de la DPV

Nanda a vérifié l'impact de l'introduction d'une législation obligeant l'utilisation de la DPV sur le prix des propriétés aux EU. Il a pu mesurer un effet de 3 à 4 % d'augmentation des prix, étalé sur environ quatre années, suite à l'introduction d'une telle mesure.⁴⁸ L'auteur rapporte que la DPV obligatoire a aussi pour effet d'augmenter la satisfaction des acheteurs et la qualité des propriétés vendues. En effet, les vendeurs devant déclarer les travaux récents, il devient moins intéressant de faire des changements cosmétiques pour faciliter la vente. Par ailleurs, les vendeurs décident plus souvent de faire au moins les réparations les moins coûteuses avant de mettre leur propriété en vente.⁴⁹

Jauregui et Hite ont vérifié si le prix d'une propriété située près d'une nuisance environnementale comme un dépotoir variait selon que la mise en vente était faite par le propriétaire ou par l'entremise d'un courtier immobilier. Dans une étude de près de 3 000 transactions en Ohio en 1990, avant l'introduction d'une DPV obligatoire, les auteurs ont constaté que les courtiers obtenaient des prix plus élevés que les propriétaires vendeurs, particulièrement pour des propriétés situées plus près des dépotoirs, l'effet s'estompant avec la distance. Les acheteurs de l'extérieur étaient donc

⁴⁶ Edmiston, Stuart C. *Secrets Worth Keeping: Toward a Principled Basis for Stigmatized Property Disclosure Statutes*, 2010, UCLA Law Review, vol 58, p. 281-310, <http://www.uclalawreview.org/pdf/58-1-5.pdf>, 10 avril 2013.

⁴⁷ Roberts, *op. cit.*, p. 977-981.

⁴⁸ Nanda, juillet 2006, *op. cit.*, p. 29.

⁴⁹ Nanda, juillet 2006, *op. cit.*, p. 5-6.

défavorisés par rapport aux acheteurs locaux par manque de connaissance des réalités régionales.⁵⁰

Dans un rapport préparé pour l'Ohio Real Estate Commission en 2008, Moore rapporte qu'une étude de la jurisprudence dénote une diminution des poursuites judiciaires après l'implantation en Ohio d'une DPV obligatoire ainsi que de lois sur les agences immobilières vers le milieu des années 1990. La formation des courtiers immobiliers avait aussi été améliorée.⁵¹ L'auteur n'ayant pas noté une diminution des poursuites relatives à des problèmes de toiture, il suggère d'améliorer la DPV pour y inclure plus de détails à ce sujet.⁵²

Selon Pancak *et al.*, l'introduction de la DPV obligatoire aurait augmenté le nombre de plaintes envers les courtiers immobiliers pour non-divulgation de défauts d'une propriété, en facilitant la preuve avec un document écrit. Les auteurs n'ont cependant pas vérifié si ce plus grand nombre de plaintes se traduisait par une augmentation du nombre de mesures disciplinaires.⁵³

4.3 La situation australienne

Un rapport préparé en vue du dépôt d'une loi introduisant l'obligation de faire une DPV pour la Tasmanie (Australie) rapporte que le formulaire contiendrait les questions que les acheteurs oublient trop souvent de poser aux vendeurs.⁵⁴ L'introduction du formulaire obligatoire est vue comme un moyen de rétablir l'équilibre entre le vendeur et l'acheteur pour que ce dernier puisse négocier un prix plus juste. Le formulaire permet à l'acheteur de prendre connaissances des faits pouvant avoir un impact sur sa décision, parce que le vendeur connaît plus de choses sur la propriété que l'acheteur ne peut en découvrir, et parce que les pleines obligations reliées à la possession d'un bien immobilier ne sont réalisées par l'acheteur qu'après un moment de réflexion, hors de portée des arguments de vente du courtier immobilier.⁵⁵

Miller *et al.* (2006) ont conduit des entrevues en profondeur auprès de cinq experts de l'industrie immobilière du Queensland (deux avocats, deux courtiers immobiliers et un courtier hypothécaire). L'opinion dominante était qu'un formulaire type devrait être préparé, résumant de façon concise les exigences de divulgation et les résultats sous

⁵⁰ Jauregui, Andres et Hite, Diane. *Don't ask, don't tell: the impact of real estate agents on house prices near environmental disamenities*, novembre 2005, EU, http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=837404, 10 avril 2013.

⁵¹ Moore, Gary S. *Real Estate Broker Liability Limitation*, janvier 2008, document préparé pour le Education and Research Committee, Ohio Real Estate Commission, Ohio Department of Commerce Division of Real Estate & Professional Licensing, p. 44, [http://www.com.ohio.gov/real/docs/real Real Estate Broker Liability Limitation Study final.pdf](http://www.com.ohio.gov/real/docs/real%20Real%20Estate%20Broker%20Liability%20Limitation%20Study%20final.pdf), 10 avril 2013.

⁵² Moore, *op. cit.*, p. 44 et 89-90.

⁵³ Pancak, Katherine A. et Sirmans, C. F. *The Effect of Agency Reform on Real Estate Service Quality*, 2005, University of Connecticut working paper, EU, p. 16 et 18, <http://www.business.uconn.edu/Realestate/publications/pdf%20documents/363%20Agency%20Reform%20and%20Service%20Quality.pdf>, 10 avril 2013.

⁵⁴ Tasmania Law Reform Institute. *Vendor Disclosure*, juin 2004, Issues Paper no 6, p. 2, http://www.utas.edu.au/_data/assets/pdf_file/0004/283837/VendDiscJune15A4.pdf, 10 avril 2013.

⁵⁵ Tasmania Law Reform Institute, *op. cit.*, p. 8.

forme d'une liste conviviale ou d'un sommaire exécutif. Le défi, comme noté par les participants, est de développer une DPV qui (1) fournit de l'information utile sous une forme simple, facile à lire et à comprendre; (2) équilibre les besoins du vendeur et de l'acheteur, et (3) clarifie et simplifie le rôle des professionnels de l'industrie dans le processus de divulgation.⁵⁶ L'article signale que les exigences de divulgation peuvent être fort complexes en Australie, et mentionne le formulaire utilisé au Minnesota comme un exemple plus simple d'utilisation.

Dans plusieurs états australiens la DPV est obligatoire et porte principalement sur les défauts sur les titres, qu'ils soient enregistrés ou non, tels que le certificat de localisation, les hypothèques ou autre lien financier, les servitudes, les titres de propriété, les droits miniers ou autres, les baux, etc.⁵⁷ La DPV traite aussi de la qualité des titres : information sur la planification et le zonage; l'interdiction de construire; avis gouvernementaux affectant le terrain; jugements, ordonnances ou brefs affectant le bien ; possibilités de reprise de propriété ; élargissement des routes ; avis de démolition ; approbations des plans et du bâtiment ; zone historique ou protégée ; terrain contaminé ; efficacité énergétique ; rapports d'inspection ou sur la présence de ravageurs ; présence d'amiante ; clôtures ; végétation ; défauts structuraux ; concession minière ; ordonnances de protection de l'environnement avec suivi ; absence d'une route d'accès à la propriété ; terrain inondable.⁵⁸

En 2007, Christensen *et al.* voulurent vérifier si l'implantation du formulaire DPV obligatoire en Australie avait atteint les buts recherchés, à savoir le rétablissement de l'équilibre entre le vendeur et l'acheteur sous un régime de common law, tout en minimisant le coût de la préparation de documents d'information par les vendeurs.⁵⁹ Il semble en effet que des états australiens exigent que le vendeur divulgue des renseignements sous forme de certificats émis par les administrations locales devant être maintenus à jour régulièrement, ce qui n'est pas le cas au Canada.⁶⁰ Les auteurs demandent en conclusion que les éléments sujets à divulgation soient standardisés et simplifiés afin de réduire à la fois le coût de transfert de la propriété pour le vendeur et l'incidence des litiges entre les consommateurs.

⁵⁶ Miller, Evonne *et al.* *Is mandatory disclosure an effective consumer protection mechanism in Australian real estate markets? The perspective of Queensland industry experts*, 2006, Proceedings Social Change in the 21st Century Conference, Brisbane, Australie, p. 7-10. <http://eprints.qut.edu.au/6637/1/6637.pdf>, 10 avril 2013.

⁵⁷ Christensen *et al.*, 2007, *op. cit.*, p. 161.

⁵⁸ Christensen *et al.*, 2007, *op. cit.*, p. 163.

⁵⁹ Christensen *et al.*, 2007, *op. cit.*, p. 149.

⁶⁰ Christensen *et al.*, 2007, *op. cit.*, p. 155.

Suite à cette recherche, Christensen *et al.* suggèrent qu'avant d'implanter un régime de divulgation obligatoire, les gouvernements considèrent les points suivants :

- Quelles sont les informations pertinentes pour l'acheteur dans sa décision de procéder ou non à la transaction immobilière?
- Sous quelle forme l'information devrait-elle être fournie afin que l'acheteur la lise et l'utilise pour la transaction immobilière?
- L'acheteur devrait-il recevoir des droits limités permettant d'obtenir une compensation pour les défauts qui n'ont pas été divulgués par le vendeur et qui sont découverts après la vente?
- L'acheteur devrait-il avoir l'obligation de vérifier les informations fournies par le vendeur pour s'assurer de leur exactitude?
- Quel est, pour le vendeur, le coût associé à la préparation de la DPV ?⁶¹

La pensée dominante concernant la vente de produits complexes comme les propriétés résidentielles ou les produits financiers est qu'il faut fournir plus d'information au consommateur pour l'aider dans sa prise de décision. La législation et les réponses réglementaires qui visent une meilleure protection du consommateur ont été développées en se basant sur les théories économiques traditionnelles utilisant la notion de « consommateur rationnel ». ⁶² Des recherches récentes basées sur l'économie comportementale remettent en cause ces idées reçues suite à des études du comportement réel du consommateur. ⁶³ Il semble que les consommateurs comprennent ou interprètent les situations différemment des économistes. Par conséquent, si de l'information doit être divulguée afin de protéger l'acheteur d'une mauvaise décision, il ne faut pas supposer que grâce à cette information l'acheteur prendra une décision rationnelle et que l'information sera lue ou comprise, ou encore que la décision sera prise en se fondant sur l'information fournie. Par conséquent, on ne peut supposer que suite à la dénonciation d'un vice à la propriété l'acheteur saura identifier le défaut ou qu'il en comprendra l'effet et tentera de renégocier le prix d'achat ou de se retirer de la transaction. ⁶⁴

Ainsi, Christensen *et al.* (2009) ont identifié des problèmes auxquels il faut faire face avant d'implanter un formulaire de DPV :

- Il faut s'assurer que l'acheteur lise le formulaire. Un formulaire sous forme de liste avec un espace sous chaque item pour décrire la nature et l'étendue des défauts est plus susceptible d'être lu qu'un autre qui fait simplement référence à une série de recherches ou de certificats joints en annexes. Une étude américaine (2000) sur les formulaires utilisés pour la divulgation dans les transactions immobilières a révélé que seulement 3 % des répondants ont trouvé trop complexes les formulaires sous forme de listes. ⁶⁵

⁶¹ Christensen *et al.*, 2007, *op. cit.*, p. 171.

⁶² Encyclopaedia Universalis. *Le fondement de la science économique*, 2012, <http://www.universalis.fr/encyclopedie/rationalite-economique/1-le-fondement-de-la-science-economique/>, 10 avril 2013.

⁶³ Christensen, Sharon A. et Duncan, William D. et Stickey, Amanda P. *Behavioural biases and information disclosure laws relating to residential property sales : narrowing the gap between existing laws and calls for future reforms*, 2009, Queensland University of Technology Law and Justice Journal 9(2) p. 1, <http://eprints.qut.edu.au/32485/1/c32485.pdf>, 10 avril 2013.

⁶⁴ Christensen *et al.*, 2009, *op. cit.*, p. 23.

⁶⁵ Moore GS et Smolen G. *Real Estate Disclosure Forms and Information Transfer*, 2000, 28 Real Estate Law Journal p. 319-332. Article cité dans Christensen *et al.*, 2009, *op. cit.*, p. 24.

- Le moment de la divulgation de l'information est également pertinent pour que l'acheteur puisse en profiter. Des études de psychologie cognitive montrent que quand les informations sont remises tardivement dans le processus, les consommateurs ont tendance à persister dans les transactions une fois l'engagement pris.⁶⁶ Des études utilisant des entreprises commerciales fictives révèlent que lorsque les consommateurs font des investissements initiaux, ils ont tendance à continuer à investir en dépit d'informations en faveur d'un retrait. L'éducation des consommateurs sur les coûts irrécupérables ne semble pas réduire la tendance à persister avec la ligne de conduite initiale. C'est à cause de cet effet que les acheteurs sont peu enclins à renégocier le prix d'une propriété quand les défauts sont découverts après l'offre d'achat.⁶⁷

Christensen *et al.* (2009), résumant ainsi les éléments dont il faudrait tenir compte avant d'implanter un formulaire obligatoire de DPV :

- Déterminer quand l'information doit être fournie à l'acheteur;
- Déterminer si l'information est pertinente à la transaction immobilière;
- Déterminer si l'information est éclairante (*helpful*) et utile pour aider l'acheteur à prendre une décision éclairée quant à poursuite de la transaction;
- S'assurer que l'information est dans un langage simple, susceptible d'être compris par l'acheteur;
- S'assurer que la présentation du document aide l'acheteur à en faire la lecture.⁶⁸

⁶⁶ Stern, Stephanie. *Temporal Dynamics of Disclosure: The Example of Residential Real Estate Conveyancing*, 2005, Utah Law Review Society, p. 57-91, http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=959726, 10 avril 2013.

⁶⁷ Christensen *et al.*, 2009, *op.cit.*, p. 26-27.

⁶⁸ Christensen *et al.*, 2009, *op.cit.*, p. 28-29.

5. STATUT JURIDIQUE

Les règles juridiques s'appliquant à la garantie du vendeur ainsi qu'à la Déclaration du propriétaire vendeur (DPV) sont examinées dans cette section.

Le consommateur est protégé de manière différente s'il achète une maison usagée au Québec ou ailleurs au Canada. Au Québec, le droit privé est l'objet du Code civil du Québec (CcQ). Dans les autres provinces canadiennes, le droit privé est régi par la common law, « un système juridique d'origine britannique, basé sur les décisions des tribunaux, sur la règle (écrits d'experts) et sur les usages et coutumes. Il diffère du droit statutaire qui est un système juridique basé sur des lois codifiées (tel le CcQ) ». ⁶⁹

5.1 Garantie du vendeur

Le CcQ entré en vigueur en 1994 prévoit une garantie légale du vendeur dans le but de protéger les acheteurs contre d'éventuels vices cachés (articles 1726 à 1728). Il est possible pour le vendeur de limiter sa responsabilité dans le contrat et même pour un vendeur non professionnel de n'offrir aucune garantie, s'il est stipulé au contrat que « l'acheteur achète à ses risques et périls ». ⁷⁰ Un autre moyen de limiter sa responsabilité est de remplir honnêtement un formulaire de DPV, ce qui a pour effet de rendre apparent tout vice caché ainsi divulgué.

Me Jeffrey Edwards fournit une interprétation de la garantie du vendeur spécifique au domaine immobilier :

L'idée qui soutient la loi est la suivante : l'acheteur a le droit de s'attendre à ce que ses attentes raisonnables quant à l'état de l'immeuble soient protégées.

L'acheteur aura le fardeau de la preuve du vice et des conditions d'existence de la garantie de qualité. L'acheteur doit démontrer l'absence de qualité raisonnablement attendue pour que le vendeur en soit tenu responsable. ⁷¹

Les recours de l'acheteur sont généralement la demande de diminution du prix de vente ou la demande de l'annulation de la vente. Il pourrait aussi demander la réparation du vice. En plus d'être responsable des vices qu'il ne connaît pas, le vendeur qui ne mentionne pas le vice caché qu'il connaît au moment de la vente est responsable du préjudice causé à l'acheteur. Ainsi, en plus des recours énumérés plus haut, il pourra devoir payer des dommages-intérêts.

La garantie du vendeur est plus limitée sous un régime de common law. ^{72,73} Le principal principe applicable est celui de *caveat emptor*, qu'on peut traduire par « que l'acheteur prenne garde ». Ce principe protège le vendeur en cas de défaut apparent ou en cas de vice caché non connu du vendeur. Si l'acheteur n'a pas exigé l'inscription d'une clause de garantie au contrat de vente, le vendeur est largement protégé contre toute responsabilité découlant de vices cachés suite à la vente de sa propriété. De plus, le

⁶⁹ Réseau Juridique du Québec. *Notre système de justice – Qu'est-ce que la Common Law?*, Chronique de la Foire aux questions juridiques, http://www.avocat.qc.ca/faq/faq_systeme.htm, 10 avril 2013.

⁷⁰ CcQ, articles 1732 et 1733.

⁷¹ Edwards, Jeffrey. *La garantie de qualité ou contre les vices cachés en matière d'immeubles*, Réseau Juridique du Québec, <https://www.avocat.qc.ca/public/iivicescaches.htm>, 10 avril 2013.

⁷² Chornoby, *op.cit.*

⁷³ Neufeld, *op.cit.*

vendeur n'a pas d'obligation légale d'identifier les vices apparents. Ses obligations de divulgation se limitent aux vices cachés connus de lui et si graves qu'ils puissent avoir un impact sur la sécurité des habitants ou rendre la propriété impropre à l'habitation, ou encore rendre la propriété impropre à l'usage déclaré que veut en faire l'acheteur. Le vendeur peut aussi avoir à divulguer les avis reçus des autorités, l'absence de permis pour l'aménagement de la propriété, ainsi que des vices cachés connus de lui qui impliquent des montants importants pour être corrigés.

Cependant, l'évolution des droits des consommateurs a poussé la législation à développer des mécanismes pour mieux les protéger. En common law si le vendeur cache volontairement un défaut ou fait une fausse déclaration, ou s'il omet de mentionner un fait requis par la loi, les tribunaux seront plus enclins à protéger l'acheteur, permettant parfois l'annulation de la vente, mais, plus souvent, l'obtention de dommages. Pour un complément de discussion sur la règle *caveat emptor*, voir la section 7.4, *Jurisprudence et principes invoqués par les tribunaux*.

Le contexte de droit civil du Québec impose donc au vendeur une responsabilité à l'égard de la garantie du bien vendu plus étendue que celle imposée sous le régime de common law. En contrepartie, le CcQ protège mieux l'acheteur que le régime de common law.

5.2 Déclaration du propriétaire vendeur

L'utilisation de la Déclaration du propriétaire vendeur (DPV) n'est pas une obligation légale, ni sous le régime du CcQ, ni sous celui de common law, dans aucune province ou territoire canadiens.⁷⁴ Au Québec, son emploi est recommandé autant par l'OACIQ, les ordres professionnels dont les membres font de l'inspection préachat et les associations d'inspecteurs en bâtiment. Depuis le 1^{er} juillet 2012, l'OACIQ a rendu son emploi obligatoire pour les courtiers immobiliers. Ceux-ci doivent refuser de signer le contrat de courtage avec une personne physique désirant vendre une propriété de cinq logements ou moins qui refuse de compléter la DPV.⁷⁵ Comme en droit civil les vendeurs sont tenus d'offrir une garantie légale sur la maison à moins de dispositions spécifiques au contrat de vente, l'intérêt à remplir la DPV est que le vice caché dénoncé avant la vente ne peut plus devenir l'objet d'un recours judiciaire.

Ailleurs au pays, l'utilisation même de la DPV est remise en question, particulièrement depuis le jugement de la Cour d'appel de l'Ontario *Krawchuk v. Scherbak* (2011 ONCA 352). Suite à ce jugement, l'avocat et chroniqueur au Toronto Star, Bob Aaron a écrit un article soutenant que son utilisation est désastreuse pour le système judiciaire, car son utilisation ou plutôt, sa mauvaise utilisation, mène à de trop nombreux recours.⁷⁶

Le jugement *Alevizos v. Nirula* (2003 MBCA 148, 2003-12-05) de la Cour d'appel du Manitoba est fréquemment cité (23 citations recensées dans CanLII) dans des causes

⁷⁴ Lamb, Michael J. *A Commentary on Practice Issues of Relevance to Real Estate Lawyers*, août 2011, p. 11, http://www.stewart.ca/multimedia/LectureSeries/Michael_Lamb.pdf, 10 avril 2013.

⁷⁵ OACIQ. *Contexte d'utilisation du formulaire obligatoire Déclarations du vendeur sur l'immeuble*, *op.cit.*

⁷⁶ Aaron, Bob. *Use SPIS forms at your own peril - Krawchuk v. Scherbak*, 28 mai 2011, Toronto Star Column, <http://www.aaron.ca/columns/2011-05-28.htm>, 10 avril 2013.

impliquant une DPV. Le paragraphe 36 du compte-rendu du jugement contient un résumé de la jurisprudence alors existante :⁷⁷

- Les déclarations faites dans une DPV sont des représentations et non des termes du contrat. Dans le cas de fausses déclarations, la remédiation appropriée est la rescision ou une action délictuelle (*tort action*) en dommages-intérêts ;
- La DPV ne constitue pas une garantie, son but est plutôt d'informer les acheteurs de problèmes potentiels ou connus ;
- Comme le but de la DPV est d'informer les acheteurs sur des problèmes potentiels ou connus, la responsabilité du vendeur sera habituellement refusée dans le cas de vices apparents. La raison en étant que les acheteurs n'ont pu être trompés dans de telles circonstances et que la fausse déclaration n'a pu être la cause de la décision d'achat.
- Si le vendeur répond honnêtement aux questions de la DPV et n'a pas l'intention délibérée de tromper l'acheteur, alors sa responsabilité ne sera pas engagée s'il s'avère que ses réponses sont inexactes.

Les formulaires obligatoires d'offre d'achat émis par la NSREC et la MSC comportent tous deux des clauses types pour demander une DPV et l'annexer au contrat de l'offre d'achat. En effet, les tribunaux semblent accorder plus d'importance aux représentations du vendeur si c'est le cas :

Troisièmement, la déclaration n'a pas été incorporée dans le contrat d'offre d'achat. Les conditions de ce contrat, comme indiqué sur le contrat, étaient que l'acceptation de l'offre était soumise à l'inspection et à l'approbation des systèmes de chauffage, de climatisation et d'aspirateur central. La vérification du système de chauffage devait être à la charge de l'acheteur. Si le demandeur souhaitait se fonder sur la DPV de manière à ce que la dépendance envers ce document devienne une condition de l'offre d'achat, il aurait été facile de l'insérer dans le contrat lui-même.⁷⁸

Pour un complément de discussion sur les principes juridiques concernant la DPV, voir la section 7.4, *Jurisprudence et principes invoqués par les tribunaux*.

⁷⁷ CanLII. *Alevizov v. Nirula*, 2003 MBCA 148, 2003-12-05, ¶ 36, <http://www.canlii.org/en/mb/mbca/doc/2003/2003mbca148/2003mbca148.html>, 10 avril 2013.

⁷⁸ CanLII. *Franks v Wade*, 2011 SKPC 45, 2011-07-28, ¶ 68, <http://www.canlii.org/en/sk/skpc/doc/2011/2011skpc45/2011skpc45.html>, 10 avril 2013.

Traduction libre de : « Third, the disclosure statement was not incorporated into the residential contract of purchase and sale. The conditions of that contract of purchase and sale, as set out on that contract, were that the offer was to be subject to the inspection and approval of the heating and air-conditioning systems, and of the central vac system. The checking of the heating system was to be at the buyer's expense. Had the plaintiff wished to rely on the property disclosure statement such that reliance on that would become a condition of the offer to purchase, it would have been a simple matter to insert it into the contract itself. »

6. ORGANISMES QUI ENCADRENT LE TRAVAIL DES COURTIERES IMMOBILIERS

6.1 Inventaire des organismes

Pour devenir courtier immobilier au Canada, il faut suivre la formation prescrite et obtenir un permis de la province où on désire exercer. Le permis doit ensuite être renouvelé régulièrement et des obligations de formation continue peuvent faire partie des exigences de renouvellement.

Dans la plupart des provinces, les responsabilités relevant des lois provinciales sur le courtage immobilier sont généralement partagées entre deux organismes. Le premier est un organisme gouvernemental ou relevant d'une instance gouvernementale et est composé majoritairement de titulaires de permis chargé de l'application de la loi. Le second est généralement affilié à la Canadian Real Estate Association (CREA) et s'occupe principalement de la défense des intérêts des courtiers immobiliers. À l'Île-du-Prince-Édouard, l'application de la loi relève d'un individu, le Superintendent of Insurance. Voir l'Annexe 1 pour plus d'information sur ces organismes.

Comme le montre le Tableau 5, dans certaines provinces on observe un chevauchement des responsabilités. Ainsi en Alberta autant la RECA que l'AREA font de la formation. Cette situation est temporaire, puisque toutes les activités de formation devraient être transférées à la RECA en 2013.⁷⁹ Il existe aussi un chevauchement des responsabilités de formation au Québec et en Saskatchewan. Cette situation ne devrait pas être problématique, si les exigences de formation sont claires pour l'obtention du permis.

Au Manitoba, les consommateurs peuvent déposer une plainte à la MSC concernant les manquements à la *Real Estate Brokers Act*.⁸⁰ Si le problème relève du Code d'éthique ou des normes de pratiques professionnelles, il doit s'adresser à la MREA.⁸¹ Une telle subdivision des responsabilités peut accroître les procédures pour le consommateur.

⁷⁹ RECA. *Building consumer Trust and Confidence, Annual Report 2010-2011*, p. 10-11, http://www.reca.ca/consumers/content/about-reca/PDF/Annual_Report_2010-2011.pdf, 10 avril 2013.

⁸⁰ MSC. *Complaint Process*, http://www.msc.gov.mb.ca/protecting_the_public/complaint.html, 10 avril 2013.

⁸¹ MREA. *When Things Go Wrong*, http://www.realestatemanitoba.com/articles_realtor/n_sec1whenwrong.htm, 10 avril 2013.

Tableau 4 : Responsabilités des organismes qui encadrent le travail des courtiers immobiliers selon les provinces et territoires

Province	Organisme	Application de la loi	Émission des permis	Plaintes	Évaluation des qualifications	Formation	Formulaire DPV
Alberta	Real Estate Council of Alberta (RECA)	√	√	√	√	√	
	Alberta Real Estate Association (AREA)					√	*
Colombie-Britannique	Real Estate Council of British Columbia (RECBC)	√	√	√	√		
	British Columbia Real Estate Association (BCREA)					√	√
Île-du-Prince-Édouard	Superintendent of Insurance, Office of the Attorney General, Consumer, Corporate & Insurance Services	√	√	√			
	Prince Edward Island Real Estate Association (PEIREA)				√	√	√
Manitoba	Manitoba Securities Commission (MSC)	√	√	√			√
	Manitoba Real Estate Association (MREA)			√	√	√	
Nouveau Brunswick	Department of Justice and Consumer Affairs	√	√				
	New Brunswick Real Estate Association (NBREA)			√	√	√	√
Nouvelle-Écosse	Nova Scotia Real Estate Commission (NSREC)	√	√	√	√		√
	Nova Scotia Association of REALTORS (NSAR)					√	
Ontario	Real Estate Council of Ontario (RECO)	√	√	√	√		
	Ontario Real Estate Association (OREA)					√	√
Québec	Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ)	√	√	√	√	√	√
	Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ)					√	
Saskatchewan	Saskatchewan Real Estate Commission (SREC)	√	√	√	√	√	
	Association of Saskatchewan REALTORS (AREA)					√	√
Terre-Neuve et Labrador	Service NL	√	√	√			
	Newfoundland & Labrador Association of REALTORS (NLAR)				√	√	√
Nunavut	Gouvernement	√	√				
Territoires du Nord-Ouest	Département des Affaires municipales et communautaires	√	√				
Yukon	Consumer Service	√	√	√			
	Yukon Real Estate Association (YREA)						√

*L'organisme a retiré la DPV de ses formulaires vers 2004.

6.2 Formation donnée aux courtiers immobiliers concernant la DPV

Les sites internet des organismes qui encadrent le travail des courtiers immobiliers ont été étudiés pour déterminer quelle formation leur était fournie concernant la DPV. Cette question a aussi été posée directement aux organismes (voir Annexe 2). Aucune information n'a été obtenue concernant la teneur de la formation donnée dans certaines provinces (Île-du-Prince-Édouard, Manitoba, Nouveau-Brunswick, Terre-Neuve et Labrador ainsi que les territoires) (voir Annexe 7).

La formation concernant la DPV provient de plusieurs sources. Elle peut être dispensée dans les cours menant à l'obtention du permis, par le biais de la formation continue, par des articles dans des bulletins destinés aux courtiers, etc. L'information trouvée ne prétend pas être exhaustive, car le contenu détaillé des cours destinés aux courtiers immobiliers n'était pas disponible sur les sites internet étudiés, et plusieurs comportent des sections accessibles seulement aux détenteurs de permis.

Les différentes sources d'information trouvées concernant la DPV ainsi que les directives données aux courtiers sont répertoriées à l'Annexe 7. Des directives émanant de huit organismes provenant de six provinces ont été trouvées. Ces directives ont été comparées avec celles préconisées par William Foster dans le Tableau 5 suivant.⁸² Les directives suggérées par Foster sont plutôt orientées vers l'aspect légal de la DPV, tandis que les organismes encadrant le travail des courtiers, en plus d'émettre des directives sur les aspects légaux, en émettent aussi sur la tenue de dossiers et les circonstances entourant la remise de la DPV aux acheteurs. Les sources consultées ne permettent pas de conclure que les recommandations de Foster concernant l'information qui devrait être fournie aux acheteurs et aux vendeurs sur la DPV ont été appliquées.

⁸² Foster, janvier 2003, *op.cit.*, p. 34-37.

Tableau 5 : Application des directives qui devraient être fournies aux courtiers immobiliers concernant la DPV selon W Foster

Directives recommandées par W Foster	AB	BC	BC	NS	ON	ON	QC	SK
	RECA	RECBC	BCREA	NSREC	RECO	OREA	OACIQ	SREC
Les courtiers agissant pour les acheteurs devraient les informer de :								
Le besoin d'investigations supplémentaires : inspection préachat ou plus spécialisée, questions au vendeur		√	√		√	√	√	
L'obligation du courtier de vérifier certaines des informations pour remplir son devoir de diligence	√				√		√	√
Toute réponse apparemment erronée ou douteuse			√					√
L'utilité limitée de la DPV qui ne peut attester que de la connaissance du vendeur de sa propriété et pas nécessairement de son état réel					√			
La prépondérance de la règle <i>caveat emptor</i>								
L'utilité limitée de la DPV comme document contractuel								
Qu'il peut exister des vices qui ne sont pas connus du vendeur								
La possibilité d'exiger des garanties particulières au contrat selon les préoccupations de l'acheteur								
Les courtiers représentant les vendeurs devraient les aviser de :								
L'importance de fournir de l'information exacte et complète si le vendeur choisi de compléter une DPV			√			√		√
Qu'une fois la divulgation commencée, elle doit se poursuivre, les demi-vérités ne sont pas acceptables			√		√	√		
L'absence d'obligation légale à divulguer des vices cachés non matériels (ex. stigmas)					√			√
La définition d'un vice caché					√			√
Que même si la DPV n'est pas nécessairement un document contractuel, elle constitue une représentation et peut être utilisée par les acheteurs pour une action judiciaire en fausse déclaration					√			
Que l'utilisation de la DPV ne relève pas les vendeurs de leur devoir de divulgation envers les acheteurs		√						
La prépondérance de la règle <i>caveat emptor</i>								
L'absence d'obligation légale à divulguer les vices apparents								

Il est à noter que faire remplir un formulaire de DPV au vendeur est considéré comme un acte de courtage immobilier par les inspecteurs en bâtiment en dehors du Québec.

Une recherche sur les sites internet des associations d'inspecteurs affiliées à la Canadian Association of Home and Property Inspectors (CAHPI) n'a pas permis de retrouver d'information sur la DPV, sauf sur le site de l'Association des inspecteurs en bâtiment du Québec (AIBQ) laquelle recommande à ses membres de faire compléter le formulaire de l'OACIQ par le vendeur.⁸³

6.3 Information fournie aux vendeurs et aux acheteurs

Les sites internet des agences gouvernementales qui encadrent le travail des courtiers immobiliers ont été étudiés pour déterminer quelle information était fournie aux acheteurs et aux vendeurs concernant la DPV. Nous avons constaté que l'information fournie au consommateur concernant la DPV et ses implications légales est souvent minimale. Neuf provinces publient une brochure plus ou moins élaborée. Quatre de ces brochures ne contiennent aucune information sur la DPV. Trois brochures ne font que la nommer avec très peu d'information. De l'information supplémentaire concernant la DPV est aussi disponible sur quatre des sites internet de ces agences.

Alberta

Le dépliant de deux pages préparé par la RECA à l'intention des vendeurs ne mentionne pas l'existence d'une DPV, ce formulaire ayant été retiré. On y mentionne cependant que les vices cachés doivent être divulgués.⁸⁴ La brochure de deux pages à l'intention de l'acheteur reprend à peu près les mêmes informations.⁸⁵ Le site internet de la RECA est un peu plus complet en explicitant quels vices cachés doivent être dénoncés, qu'ils ne peuvent être dissimulés et que le vendeur doit répondre honnêtement à toute question de l'acheteur.⁸⁶

Colombie-Britannique

La brochure de 38 pages du Homeowner Protection Office s'adresse principalement aux acheteurs de maisons neuves ou récentes. On y mentionne la DPV dans une liste d'information à vérifier.⁸⁷

La brochure en ligne du RECBC destinée à l'acheteur n'explique pas ce qu'est la DPV, mais suggère à l'acheteur de demander s'il en existe une. Il y a aussi une liste d'autres questions à poser au vendeur.⁸⁸ La brochure en ligne à l'intention du vendeur ne mentionne pas la DPV. Il y a cependant une liste de l'information et des défauts que le vendeur devrait divulguer à l'acheteur.⁸⁹

⁸³ AIBQ. *Documents relatifs à l'inspection – La déclaration du vendeur*, <http://aibq.qc.ca/fra/documents.php>, 10 avril 2013.

⁸⁴ RECA. *The Selling Process*, 2008, 2p., http://www.reca.ca/consumers/content/consumer-information/PDF/Seller_Brochure_08.pdf, 10 avril 2013.

⁸⁵ RECA. *The Buying Process*, 2008, 2p., http://www.reca.ca/consumers/content/consumer-information/PDF/Buyer_Brochure_08.pdf, 10 avril 2013.

⁸⁶ RECA. *Selling a Property*, 2012, <http://www.reca.ca/consumers/content/consumer-information/selling-process.html>, 10 avril 2013.

⁸⁷ Homeowner Protection Office. *Buying a Home in British Columbia: A Consumer Protection Guide*, 2013, p. 38, <http://www.hpo.bc.ca/files/download/Bulletins/BuyingANewHome.pdf>, 10 avril 2013.

⁸⁸ RECBC. *Buying a Home in British Columbia*, section: What Other Questions Should You Ask?, <http://www.recbc.ca/consumer/buyinghome.html>, 10 avril 2013.

⁸⁹ RECBC. *Selling a Home in British Columbia*, sections: Responsibilities of the Seller, Obligation to Disclose Defects, <http://www.recbc.ca/consumer/sellinghome.html>, 10 avril 2013.

Île-du-Prince-Édouard

Un organisme juridique prépare pour le gouvernement de l'Île-du-Prince-Édouard des documents d'information légale à l'intention des consommateurs. Dans le guide à l'intention des acheteurs, la DPV n'est pas mentionnée, mais il y est spécifié que le vendeur a l'obligation de divulguer les vices cachés qu'il connaît. On y explique aussi les recours possibles en cas de non-divulgateion ou de fausse déclaration.⁹⁰

Manitoba

La brochure de 12 pages du MREA explique le contexte de la transaction immobilière dans la province, la règle *caveat emptor* et l'obligation de l'acheteur de faire ses investigations. Le vendeur a le droit de ne pas fournir d'information au-delà de ce qui est exigé par la common law, mais s'il en fournit, il doit le faire honnêtement et complètement pour ne pas tromper l'acheteur. On y mentionne la DPV sans expliquer son utilité.⁹¹

Le MREA offre aussi une FAQ's sur son site internet. L'une des questions porte sur la divulgation des défauts de la propriété et une autre explique ce qu'est la DPV et son utilité.⁹² Après la modification du contrat d'offre d'achat en août 2011, la MSC a publié un dépliant en ligne sur les changements apportés, les avantages à utiliser la DPV ainsi que l'inspection préachat.⁹³

Nouveau Brunswick

Un organisme juridique prépare pour le gouvernement du Nouveau-Brunswick des documents d'information légale à l'intention des consommateurs. Dans le guide à l'intention des acheteurs, la DPV n'est pas mentionnée, mais il y est spécifié que l'acheteur doit faire ses investigations. On recommande de faire évaluer la maison et d'en faire l'inspection pour déterminer quelles réparations devront être faites, et être ainsi en position de négocier pour en payer le juste prix.⁹⁴ Le guide à l'intention des vendeurs ne mentionne pas la DPV.⁹⁵

Selon l'information obtenue de NBREA, le formulaire de DPV contiendrait toute l'information nécessaire à sa compréhension. Le courtier devrait cependant rappeler au vendeur que la DPV fait partie du contrat et que le vendeur est responsable de ses déclarations.⁹⁶

⁹⁰ Community Legal Information Association of Prince Edward Island, Inc. *Buying Property in Prince Edward Island*, juin 2003, 5 p., <http://www.cliapei.ca/sitefiles/File/publications/GEN5.pdf>, 10 avril 2013.

⁹¹ MREA. *Homeowner's Handbook - How to buy and sell your home with confidence*, p. 9, http://www.realestatemanitoba.com/home_owners_mrea_brochure_online.pdf, 10 avril 2013.

⁹² MREA. *Frequently asked questions*, <http://www.realestatemanitoba.com/faq.htm>, 10 avril 2013.

⁹³ MSC. *Protecting the Home Buyer's Interests*, 4 p., http://www.msc.gov.mb.ca/education/resources/otp_info.pdf, 10 avril 2013.

⁹⁴ Public Legal Education and Information Service of New Brunswick. *Planning for Buying a House*, 2009, http://www.legal-info-legale.nb.ca/en/planning_for_buying_a_house, 10 avril 2013.

⁹⁵ Public Legal Education and Information Service of New Brunswick. *Selling your house*, http://www.legal-info-legale.nb.ca/en/selling_your_house, 10 avril 2013.

⁹⁶ Ryan, Jamie. Correspondance personnelle, lettre du 20 juillet 2012, NBREA. Traduction libre de : "The information provided to the vendors varies from REALTOR to REALTOR, but the form is fairly self explanatory. Sellers should be reminded that the Residential Property Disclosure

Nouvelle-Écosse

Le guide de 50 pages préparé par la NSREC à l'intention de l'acheteur ne mentionne pas la DPV, tandis que celui à l'intention du vendeur (42 pages) mentionne qu'elle doit fournir toutes les informations pouvant diminuer la valeur de la propriété.^{97,98}

Le site internet de la NSREC fournit l'information aux consommateurs sur les sujets reliés à la transaction immobilière. On y explique les avantages de la DPV pour le vendeur et l'acheteur, ainsi que pour les courtiers immobiliers impliqués dans la transaction immobilière, l'utilité de la DPV, ainsi que les circonstances pouvant justifier son absence.⁹⁹

Ontario

Le dépliant de 2 pages de RECO à l'intention des acheteurs et des vendeurs ne mentionne pas la DPV. Il décrit brièvement le rôle du courtier immobilier.¹⁰⁰

RECO offre aussi des documents d'information aux acheteurs et vendeurs potentiels sur son site internet. Celui sur les inspections préachat mentionne que l'acheteur devrait procéder à une inspection même si la DPV ne mentionne aucun problème, car le vendeur n'y déclare que les problèmes qu'il connaît.¹⁰¹ Le document sur la DPV explique les devoirs des courtiers face à ce document et souligne qu'il est basé sur les connaissances du vendeur.¹⁰²

Québec

La brochure de 43 pages de l'OACIQ pour le vendeur décrit les déclarations qui serviront à préparer la fiche descriptive de la propriété ainsi que celles qui sont incluses dans l'offre d'achat. Il n'y est fait que brièvement mention de la DPV.¹⁰³ Une réédition serait en cours suite à l'entrée en vigueur de la nouvelle *Loi sur le courtage immobilier* le 1^{er} mai 2010.¹⁰⁴ Le guide de 52 pages à l'intention de l'acheteur mentionne l'utilité de la

Statement forms part of the contract and that the seller is accountable for any fraudulent statement.”

⁹⁷ NSREC. *Practical Guide for Buyers – Real Estate Brokerage*, 50 p., <http://www.nsrec.ns.ca/media66fa.pdf?mid=456>, 10 avril 2013.

⁹⁸ NSREC. *Practical Guide for Sellers – Real Estate Brokerage*, p. 17, <http://www.nsrec.ns.ca/media2397.pdf?mid=457>, 10 avril 2013.

⁹⁹ NSREC. *Property Condition Disclosure Statement*, 2011, <http://www.nsrec.ns.ca/extensiondb22.html?docex=12>, 10 avril 2013.

¹⁰⁰ RECO. *Buying or Selling your House?* <http://www.reco.on.ca/UserFiles/How%20RECO%20helps%20brochures/About%20RECO%20-%20English%20FINAL.pdf>, 10 avril 2013.

¹⁰¹ RECO. *Home Inspections*, <http://www.reco.on.ca/UserFiles/Consumer%20Publications/Home%20Inspections.pdf>, 10 avril 2013.

¹⁰² RECO. *Seller Property Information Statement (SPIS)*, <http://www.reco.on.ca/UserFiles/Consumer%20Publications/Seller%20Property%20Information%20Statements.pdf>, 10 avril 2013.

¹⁰³ OACIQ/ACAIQ. *Guide pratique du vendeur*, 2004, 43 p., <http://oaciq.com/sites/default/files/article/fichiers/guidevendeur.pdf>, 10 avril 2013.

¹⁰⁴ Réseau juridique du Québec. *Guide pratique du vendeur*, <http://www.avocat.qc.ca/public/iguide-vendeur.htm>, 10 avril 2013.

DPV pour recueillir de l'information du vendeur, et le fait que des inspecteurs en bâtiment la font aussi remplir.¹⁰⁵ Une réédition serait aussi en cours.

Le site internet de l'OACIQ fournit de l'information sur la DPV, mais celle-ci n'est pas rédigée en fonction du consommateur, et le site internet n'est pas convivial.

Saskatchewan, Terre-Neuve et Labrador, territoires

Aucune information à l'intention des acheteurs ou des vendeurs concernant la DPV n'a été trouvée pour la Saskatchewan, Terre-Neuve et Labrador ou les territoires.

¹⁰⁵ OACIQ/ACAIQ. *Guide pratique de l'acheteur*, 2005, p. 28-29, <http://oaciq.com/sites/default/files/article/fichiers/guideacheteur.pdf>, 10 avril 2013.

7. ÉTUDE DE LA JURISPRUDENCE CANADIENNE

7.1 Buts de l'étude

Une étude quantitative de la jurisprudence canadienne impliquant la DPV a été faite dans le but de :

- Répertorier des décisions récentes impliquant la DPV;
- Déterminer quels sont les avantages et les désavantages à son utilisation pour l'acheteur et le vendeur;
- Déterminer le statut que les tribunaux attribuent à la DPV;
- Vérifier si les tribunaux précisent la manière de l'utiliser.

La banque de données CanLII a été interrogée en utilisant comme mots-clés les noms donnés à la DPV pour chaque province, pour identifier des décisions rendues entre le 1^{er} janvier 2006 et le 30 juin 2012. Un total de 307 décisions a été obtenu. Ces décisions ont été classées selon le nombre de citations dans d'autres décisions, ce qui est un indice de l'importance attribuée par les tribunaux. Les décisions ont ensuite été examinées une par une selon des critères prédéterminés ce qui a conduit à retenir 85 décisions émanant des tribunaux de common law et 19 des tribunaux de droit civil.^{106,107} Pour plus de détails concernant la méthodologie employée, voir la section 2, *Méthodologie*.

7.2 Résultats de l'étude

Les affaires découlant de la vente d'une propriété sont traitées par les tribunaux civils, y compris les Cours des petites créances. Le Tableau 6 présente la répartition des décisions sélectionnées pour l'étude de la jurisprudence en fonction de la province et du tribunal.

¹⁰⁶ La common law a évolué en un système de règles fondées sur des « précédents ». On ne la trouve dans aucun « code », ou corps de lois, elle existe seulement dans des décisions passées. Voir : Ministère de la justice du Canada. *Le système de justice du Canada*, 3 août 2012, <http://www.justice.gc.ca/fra/min-dept/pub/just/03.html>, 15 avril 2013. Toutes les provinces canadiennes sauf le Québec sont sous le régime de common law.

¹⁰⁷ Dans le cadre de cette étude, le terme « droit civil » sera pris en opposition à « common law » pour parler du système juridique fondé sur le code civil, comme le Code civil du Québec. Voir : Ministère de la justice du Canada, *op.cit*

Tableau 6 : Répartition des décisions sélectionnées pour l'étude de la jurisprudence par province

Province ou territoire	Tribunal	Nombre de décisions	% du total
Canada	Cour suprême (SCC)	0	-
Alberta	Cour provinciale (ABPC)	1	1,9
	Cour du Banc de la Reine (ABQB)	1	
Colombie-Britannique	Cour provinciale (BCPC)	6	17,3
	Cour suprême (BCSC)	12	
Île-du-Prince-Édouard	Aucun	0	-
Manitoba	Cour du Banc de la Reine (MBQB)	4	3,8
Nouveau Brunswick	Cour du Banc de la Reine (NBQB)	10	9,6
Nouvelle-Écosse	Cour suprême (NSSC)	4	23,1
	Cour des petites créances (NSSM)	20	
Ontario	Cour d'appel (ONCA)	1	12,5
	Cour supérieure (ONSC)	12	
Québec	Cour d'appel (QCCA)	1	18,3
	Cour supérieure (QCCS)	9	
	Cour du Québec (QCCQ)	9	
Saskatchewan	Cour du Banc de la Reine (SKQB)	6	12,5
	Cour provinciale (SKPC)	7	
Terre-Neuve et Labrador	Aucun	0	-
Nunavut	Aucun	0	-
Territoires du Nord-Ouest	Aucun	0	-
Yukon	Cour des petites créances (YKSM)	1	1,0
Nombre total de décisions		104	100

Une DPV a été remise à l'acheteur pour toutes les décisions sélectionnées sauf dans quatre cas où les comptes-rendus rapportent que (1) la DPV n'a pas été demandée par l'acheteur (un cas) ou (2) complétée par le vendeur (trois cas) :

- *Fink v. Thorsteinson*, 2009 SKPC 89, 2009-07-08, ¶ 4. Les acheteurs habitaient la propriété depuis trois mois au moment de l'achat, et n'ont pas demandé de copie de la DPV. Il n'y a aucun commentaire concernant cette omission dans le compte-rendu.
- *St-Louis c. Morin*, 2006 QCCA 1643, 2006-12-13. Il n'y a aucun commentaire concernant l'absence de DPV dans le compte-rendu.
- *Rebillard v. Janzen et ux.*, 2009 MBQB 287, 2009-11-06, ¶ 9. Sur les conseils du courtier immobilier, la DPV n'a pas été demandée pour ne pas mettre de conditions dans l'offre d'achat. Il y avait en effet plusieurs offres d'achat sur la propriété. Il n'y a aucun commentaire concernant l'absence de DPV dans le compte-rendu.
- *Bourdages v. Chanathavone*, 2011 SKPC 69, 2011-04-29, ¶ 18, 23. Le vendeur n'a pas fourni de DPV car il n'y habitait pas, c'était une maison louée. Le juge émet un commentaire à l'effet qu'une inspection préachat aurait été d'autant plus nécessaire vu l'absence de DPV.

La DPV est à la base de l'action judiciaire dans la majorité des cas étudiés (77 cas sur 104, ou 74 %). Comme montré au Tableau 7, dans les tribunaux de common law la DPV est majoritairement à la base de l'action judiciaire (69 cas sur 85, ou 81 %) tandis que pour ceux de droit civil elle ne l'est que dans la moitié des cas (9 cas sur 19, ou 47 %). Ceci est probablement dû au type d'action judiciaire étudié. En common law

l'action judiciaire en est une pour fausse déclaration dans la DPV, tandis qu'en droit civil, c'en est une en vice caché. Dans ce cas, la DPV n'est qu'un des éléments de preuve, comme le serait un témoignage d'expert.

Tableau 7: Nombre de cas où la DPV est à la base de l'action judiciaire

	Canada	Droit civil	Common law
Oui	77	9	69
Partiellement	12	2	10
Non	11	7	4
N/A*	3	1	2
	104	19	85

*Il s'agit des troiscas pour lesquels il n'existe pas de DPV.

Les tribunaux se prononcent sur la crédibilité des témoins et pour rendre un jugement les juges doivent donner les raisons qui le motivent, notamment s'ils estiment que le vendeur a répondu honnêtement aux questions de la DPV. Comme montré au Tableau 8, en droit civil les vendeurs n'ont pas répondu honnêtement dans 4 cas sur 19 (21 %) et, sous le régime de la common law c'est dans 43 cas sur 85 (50 %). Ce résultat n'est sans doute pas une indication des qualités morales des populations, mais plutôt une mesure des avantages à faire la divulgation la plus complète possible en droit civil, pour éviter les poursuites en vertu de la garantie de qualité du vendeur.

Tableau 8: Selon le juge, le vendeur a répondu honnêtement aux questions de la DPV

	Canada	Droit civil	Common law
Oui	52	14	38
Non	47	4	43
N/A*	4	1	3
Non mentionné	1	-	1
	104	19	85

*Il s'agit des troiscas pour lesquels il n'existe pas de DPV et de celui où la DPV n'a pas été demandée par les acheteurs.

7.3 Avantages ou désavantages à utiliser la DPV

Seuls les avantages ou désavantages les plus fréquemment invoqués dans les causes étudiées (voir Annexe 5) sont présentés ici. Ils sont regroupés par thèmes. La plupart des avantages ou désavantages s'appliquent indifféremment du système juridique (common law ou droit civil).

Action judiciaire

- La DPV a été utilisée comme preuve des réponses erronées du vendeur;
- L'acheteur doit prouver que le vendeur connaissait le vice caché non dénoncé dans la DPV;
- La DPV a induit un sentiment de sécurité trompeur;
- La formulation des questions de la DPV laisse place à interprétation;
- La DPV conserve une trace écrite des déclarations faites par le vendeur.

Vendeur

- Un vendeur ne peut pas divulguer un vice qu'il ignore;
- Le vendeur peut faire des erreurs en remplissant le formulaire;
- Le vendeur n'avait pas habité la maison;
- L'emploi de demi-vérités par le vendeur peut rendre caché un vice apparent;
- Le vendeur n'a pas divulgué le vice caché qu'il connaissait dans sa déclaration;
- La formulation des questions de la DPV a induit le vendeur en erreur;
- Le courtier n'a pas bien conseillé le vendeur pour compléter la DPV.

Acheteur

- L'acheteur n'a pas fait de suivi sur un problème dénoncé par le vendeur;
- Les questions ne couvrent pas le problème de l'acheteur;
- L'obtention de la DPV ne permet pas à l'acheteur de se désister de son devoir d'investigation;
- L'acheteur n'a pas lu ou lu attentivement la DPV avant de conclure la vente;
- L'acheteur n'a pas demandé de DPV.

Common law

- La DPV doit être incluse dans le contrat de l'offre d'achat pour servir de base à une réclamation en fausse déclaration;
- Si le vendeur répond honnêtement aux questions, la règle *caveat emptor* s'applique;
- La responsabilité du vendeur n'est pas engagée par une fausse information sur les vices apparents ou leur non-divulgaration si l'acheteur ne prouve pas que cela l'a incité à acheter la propriété;
- L'emploi d'un inspecteur en bâtiment par l'acheteur rend plus difficile sa preuve de dépendance envers la DPV;
- L'acheteur n'a pas réussi à démontrer qu'il s'était fié à la DPV pour conclure la vente;
- Un vice caché connu du vendeur devrait être divulgué, même en common law.

7.4 Jurisprudence et principes invoqués par les tribunaux

Les comptes rendus de jugements comportent souvent une section dans laquelle le tribunal fait un retour sur la jurisprudence ou sur les textes de lois qui s'appliquent. Le Tableau 9 montre que des indications sur le statut juridique de la DPV ont été plus souvent retracées dans les juridictions de common law (47 cas sur 85, ou 55 %) que dans celles de droit civil (4 cas sur 19, ou 21 %). En effet, au Québec le formulaire n'est souvent qu'un des éléments de preuve dans la cause en vice caché, tandis qu'en common law, les juges doivent commencer par déterminer quelle valeur ils attribuent au formulaire si la cause en fausse déclaration est basée sur celui-ci.

Tableau 9 : Le compte-rendu du jugement fournit des indications sur le statut juridique de la DPV

	Canada	Droit civil	Common Law
Oui	51	4	47
Non	53	15	38
	104	19	85

7.4.1 Tribunaux de common law

Plusieurs principes font consensus auprès des tribunaux, notamment, que la DPV n'est pas une garantie de l'état de la propriété. Cette assertion est utilisée par des tribunaux de Colombie-Britannique, Nouvelle-Écosse, Île-du-Prince-Édouard, Ontario et Saskatchewan.¹⁰⁸ Qui plus est :

Une DPV n'est pas une garantie fournie par le vendeur à l'acheteur. Il s'agit plutôt d'une déclaration énonçant les connaissances du vendeur relatives à la propriété. Le vendeur a l'obligation de divulguer honnêtement sa connaissance de l'état des lieux, mais ne garantit pas l'état de la propriété.¹⁰⁹

Les tribunaux de Colombie-Britannique et de Nouvelle Écosse s'entendent aussi pour qualifier la DPV de représentation, c'est-à-dire un exposé des faits préparé par le vendeur qui tout en n'étant pas un terme du contrat, induit l'acheteur à conclure le contrat. Une fausse déclaration (*misrepresentation*) est une représentation qui n'est pas vraie.¹¹⁰ Ainsi quand une déclaration est incorporée dans un contrat, elle peut devenir une représentation dans laquelle un acheteur peut avoir confiance.¹¹¹

Selon le juge Killeen de la Cour Supérieure de l'Ontario, l'ajout de la DPV au contrat va au-delà de la représentation et démontre que les acheteurs y ont fait confiance, non comme un document externe contenant des représentations, mais plutôt comme un engagement contractuel spécifique inclus dans l'accord même.¹¹² Selon le juge Joyce de la Cour Suprême de Colombie-Britannique, une action en justice pour fausse déclaration faite par négligence peut se baser sur le contenu de la DPV si celle-ci est incorporée au contrat, avec comme conséquence que toute déclaration dans la DPV qui serait fausse est alors susceptible de donner lieu à une réclamation en dommages-intérêts pour

¹⁰⁸ *Arsenault v. Pedersen* (1996 BCSC 3519, 1996-04-26, ¶ 22) cité dans *Swift v. Kung and Kung et al* (2006 BCSC 1123, 2006-07-24, ¶ 64). *Arsenault v. Pedersen* (1996 BCSC 3519, 1996-04-26, ¶ 12) cité dans *Zaenker v. Kirk* (1999 BCSC 3096, 1999-12-20, ¶ 19) et repris dans *Kiraly v. Fuchs* (2009 BCSC 654, 2009-05-14, ¶ 47). *Yue v. Stones & Emace* (2009 BCPC 81, 2009-02-23, ¶ 25). *Malenfant v. Janzen* (1994 BCSC 285, 1994-10-19, p. 9), cité dans *Lind v. Macleod* (1997 BCSC 4416, 1997-10-20, ¶ 25) et repris dans *Coqalon v. Ergas* (2009 BCSC 1170, 2009-08-27, ¶ 123). *Rogalinski v. Scorey* (2011 BCSC 1050, 2011-08-02, ¶ 27). *Morrill v. Bourgeois* (2007 ONSC 16635, 2007-05-01, ¶ 26). *Rybchinski v. Mcdonnell* (2007 SKQB 286, 2007-08-10, ¶ 23). *Stann v. Lukan* (2007 SKQB 366, 2007-10-15, ¶ 64). *Weiman v. Ediger* (2008 SKPC 109, 2008-07-31, ¶ 28). *Snider v. Karpinski* (2009 SKQB 394, 2009-10-06, ¶ 129). *Chrun v Rimmer* (2011 SKPC 157, 2011-11-10, ¶ 23).

¹⁰⁹ *Gesner v. Ernst* (2007 NSSC 146, 2007-05-18, ¶ 54, traduction libre), citant *Arsenault v. Pedersen* (1996 BCSC 3519, 1996-04-26, ¶ 12) et *Davis v. Kelly* (2001, PEIJ No 123). Cité dans *Allen v. Thome* (2007 NSSM 31, 2007-07-14, p. 9), *Moffatt v. Finlay* (2007 NSSM 64, 2007-10-30, ¶ 32, 34), *Brisbin v. Gilby* (2007 NSSM 66, 2007-11-15, ¶ 47), *Young v. Clahane* (2008 NSSM 16, 2008-03-20, p. 9), *Curran v. Grant* (2010 NSSM 29, 2010-04-04, ¶ 54), *Ranallo v. Ells* (2010 NSSM 59, 2010-10-14, ¶ 20), *Paterson v. Murray* (2011 NSSM 34, 2011-05-04, ¶ 13), *MacDonald v. Barbour* (2012 NSSC 102, 2012-03-15, ¶ 26).

¹¹⁰ Cheshire, Fifoot & Furmston's *Law of Contract*, 14th edition, Butterworths LexisNexis, 2001, page 293, cité dans *Rayne v. Martin and Buck* (2006 BCPC 422, 2006-07-31, ¶ 42-43), *Reeves v. Sherwood* (2007 NSSM 62, 2007-10-19, p. 29), *Marierv. Lalonde* (2007 NSSM 95, 2007-11-30, ¶ 20), *Young v. Clahane* (2008 NSSM 16, 2008-03-20, p. 12).

¹¹¹ *Ward v. Smith* (2001 BCSC 1366, 2001-10-24, ¶ 31) cité dans *Kiraly v. Fuchs* (2009 BCSC 654, 2009-05-14, ¶ 46).

¹¹² *Kaufmann v. Gibson* (2007 ONSC 26609, 2007-07-10, ¶ 116), cité dans *Riley v. Langfield* (2008 ONSC 23957, 2008-05-13, ¶ 102), *Soboczynski v. Beauchamp* (2011 ONSC 6791, 2011-11-17, ¶ 58).

fausse déclaration faite avec négligence.¹¹³ Il est à noter que le silence ou des demi-vérités peuvent équivaloir à une déclaration frauduleuse tout comme la dissimulation active d'un défaut qui, autrement, serait apparent.^{114,115,116,117}

Puisque la DPV n'est pas une garantie, la plupart des actions judiciaires pour manquement à une DPV sont pour fausse déclaration faite par négligence, mais il semble que la rupture de garantie accessoire puisse aussi être invoquée dans certains cas.^{118,119}

Le test permettant de conclure qu'une action judiciaire basée sur la fausse déclaration est valable a été énoncé par les juges Sopinka et Iacobucci de la Cour Suprême du Canada. Il est largement employé par les tribunaux de Colombie-Britannique, Nouveau-Brunswick, Nouvelle-Écosse, Ontario et Saskatchewan :

Le délit de fausse déclaration faite par négligence est un principe reconnu dans le droit canadien de la responsabilité délictuelle. Il existe cinq conditions générales pour qu'il soit fait droit à une demande :

1. Il doit y avoir une obligation de diligence fondée sur un «lien spécial» entre l'auteur et le destinataire de la déclaration;
2. La déclaration doit être fausse, inexacte ou trompeuse ;
3. L'auteur doit avoir agi d'une manière négligente;
4. Le destinataire doit s'être fié d'une manière raisonnable à la fausse déclaration faite par négligence; et
5. Le fait que le destinataire s'est fié à la déclaration doit lui être préjudiciable en ce sens qu'il doit avoir subi un préjudice.¹²⁰

¹¹³ 413255 B.C. Ltd. v. Jesson et al. (2006 BCSC 1070, 2006-07-10, ¶ 29-32) cité dans Hanslo v. Barry (2011 BCSC 1624, 2011-11-29, ¶ 109-110).

¹¹⁴ Alevizos v. Nirula (2003 MBCA 148, 2003-12-05, ¶ 24, 26) cité dans Cutts et ux v. Okipnik (2006 MBQB 293, 2006-12-19, ¶ 13). Riley v. Langfield (2008 ONSC 23957, 2008-05-13, ¶ 88, 94). Snider v. Karpinski (2009 SKQB 394, 2009-10-06, ¶ 139).

¹¹⁵ Desmond v. McKinlay (2001 NSCA 24, 2001-01-31, ¶ 2) cité dans Reeves v. Sherwood (2007 NSSM 62, 2007-10-19, p. 32), Mariet v. Lalonde (2007 NSSM 95, 2007-11-30, ¶ 20), Young v. Clahane (2008 NSSM 16, 2008-03-20, p. 14), Curran v. Grant (2010 NSSM 29, 2010-04-04, ¶ 8), Hipperson v. Williamson (2012 SKQB 119, 2012-03-20, ¶ 19).

¹¹⁶ Rybachinski v. Mcdonnell (2007 SKQB 286, 2007-08-10, ¶ 26).

¹¹⁷ Lyle et al v. Burdess et al (2008 YKSM 5, 2008-12-18, ¶ 56).

¹¹⁸ Paterson v. Murray (2011 NSSM 34, 2011-05-04, ¶ 16).

¹¹⁹ Brisbin v. Gilby (2007 NSSM 66, 2007-11-15, ¶ 65), Young v. Clahane (2008 NSSM 16, 2008-03-20, p. 14), Nicholson v. Pham (2007 SKPC 72, 2007-06-22, ¶ 37).

¹²⁰ Queen v. Cognos Inc. (1993, 1 SCR 87, 1993-01-21, p. 88-89, traduction officielle) cité dans Yue v. Stones & Emace (2009 BCPC 81, 2009-02-23, ¶ 21), Hanslo v. Barry (2011 BCSC 1624, 2011-11-29, ¶ 108), Martell v. Reed and Success, (2012 BCPC 201, 2012-06-20, ¶ 29), Savoy v. McKinney, (2012 NBQB 181, 2012-05-28, ¶ 54), Lang v. Knickle (2006 NSSC 177, 2006-07-21, ¶ 18), Reeves v. Sherwood (2007 NSSM 62, 2007-10-19, p. 31), Brisbin v. Gilby (2007 NSSM 66, 2007-11-15, ¶ 63), Mariet v. Lalonde (2007 NSSM 95, 2007-11-30, ¶ 20), Young v. Clahane (2008 NSSM 16, 2008-03-20, p. 13), Curran v. Grant (2010 NSSM 29, 2010-04-04, ¶ 8), MacDonald v. Barbour (2012 NSSC 102, 2012-03-15, ¶ 11), Riley v. Langfield (2008 ONSC 23957, 2008-05-13, ¶ 95), Krawchuk v. Scherbak (2011 ONCA 352, 2011-05-06, ¶ 68), Nicholson v. Pham (2007 SKPC 72, 2007-06-22, ¶ 40), Stann v. Lukan (2007 SKQB 366, 2007-10-15, ¶ 71), Snider v. Karpinski (2009 SKQB 394, 2009-10-06, ¶ 138), Chrun v. Rimmer (2011 SKPC 157, 2011-11-10, ¶ 29), Hipperson v. Williamson (2012 SKQB 119, 2012-03-20, ¶ 19).

Le juge Scott de la Cour d'appel du Manitoba a posé en principe que si le vendeur répond honnêtement aux questions de la DPV et n'a pas délibérément l'intention de tromper, sa responsabilité n'est pas engagée même si la représentation se révèle être fausse.¹²¹ Une interprétation stricte de ce principe est contestée par le juge Epstein de la Cour d'appel de l'Ontario :

Des intentions honnêtes, par elles-mêmes, ne sont pas suffisantes pour éviter la responsabilité pour des représentations inexactes. Si c'est ce que le tribunal entend dans *Alevizos*, je suis en désaccord. L'obligation de diligence s'étend au-delà des intentions honnêtes. L'obligation est de fournir, dans la mesure du possible, des renseignements exacts et complets.¹²²

Les opinions sont donc partagées sur l'étendue du devoir de diligence du vendeur en complétant la DPV. Certains tribunaux soulignent que le formulaire même indique qu'il incombe à l'acheteur de vérifier les déclarations du vendeur.¹²³ D'autres revendiquent que l'acheteur d'un bien immobilier ne devrait pas avoir à aller au-delà de ce qui est écrit et évaluer la validité des réponses aux questions de la DPV.^{124,125} Par ailleurs le juge DJ Kovatch de la Cour provinciale de Saskatchewan n'est pas d'accord avec l'idée de demander au vendeur d'élaborer sur certaines questions ou des problèmes généraux, et invoque qu'en common law, le vendeur n'a pas l'obligation de divulguer et que la DPV ne modifie pas cette règle : « Le vendeur est tenu de répondre aux questions précises qui lui sont posées dans la DPV, rien de plus et rien de moins. »¹²⁶

L'obtention de la DPV n'exonère pas l'acheteur de son devoir de diligence pour découvrir les vices apparents, c.à.d. les défauts qui pourraient ne pas être facilement observables par un acheteur moyen, mais qui le seraient par un inspecteur qualifié.¹²⁷

Avec la règle *caveat emptor*, seuls les vices cachés graves ou la fraude peuvent mener à une indemnisation :

- lorsque le vendeur présente de manière inexacte ou dissimule frauduleusement un vice ;
- lorsque le vendeur a connaissance d'un vice caché rendant la propriété inapte à l'habitation ;
- lorsque le vendeur ne se soucie pas de l'exactitude de ses déclarations relatives à l'aptitude de la maison à l'habitation ;

¹²¹ *Taschereau v. Fuller* (2002 MBQB 183, 2002-07-10, ¶ 4), cité dans *Alevizos v. Nirula* (2003 MBQA 148, 2003-12-05, ¶ 36); cette dernière affaire citée dans *Cartwright v. Fournier* (2006 ABPC 43, 2006-02-02, ¶ 8), *Gesnerv. Ernst* (2007 NSSC 146, 2007-05-18, ¶ 152), *Kaufmann v. Gibson* (2007 ONSC 26609, 2007-07-10, ¶ 113), *Riley v. Langfield* (2008 ONSC 23957, 2008-05-13, ¶ 98).

¹²² *Krawchuk v. Scherbak* (2011 ONCA 352, 2011-05-06, ¶ 79, traduction libre).

¹²³ *Allen v. Thorne* (2007 NSSM 31, 2007-07-14, p. 14), *Young v. Clahane* (2008 NSSM 16, 2008-03-20, p. 27).

¹²⁴ *Hansen v. Seely* (2003 NBQB 49, 2003-01-24, ¶ 74), cité dans *Boreland v. Gilmore*, (2006 NBQB 34, 2006-01-30, ¶ 18), *Krawchuk v. Scherbak* (2011 ONCA 352, 2011-05-06, ¶ 90).

¹²⁵ *Lyle et al v. Burdess et al* (2008 YKSM 5, 2008-12-18, ¶ 76), cité dans *Krawchuk v. Scherbak* (2011 ONCA 352, 2011-05-06, ¶ 89).

¹²⁶ *Friebe v. Ambrose* (2010 SKPC 24, 2010-02-24, ¶ 9).

¹²⁷ *Cardwell v. Perthen* (2007 BCCA 313, 2007-06-06, ¶ 25), cité dans *Yue v. Stones & Emnace* (2009 BCPC 81, 2009-02-23, ¶ 23), *Bernstein v. James Dobney & Associates* (2003 BCSC 986, 2003-05-23, ¶ 17) cité dans *Rogalinski v. Scorey* (2011 BCSC 1050, 2011-08-02, ¶ 25), *Friebe v. Ambrose* (2010 SKPC 24, 2010-02-24, ¶ 7-8).

- lorsque le vendeur manque à son obligation de divulguer un vice caché qui rend la propriété dangereuse.¹²⁸

L'effet de la DPV sur la règle *caveat emptor* est important. Dans le cas où le vendeur fait de fausses déclarations qui sont frauduleuses ou négligentes, *caveat emptor* ne s'applique pas.¹²⁹ De plus:

Si le vendeur « rompt son silence » en signant la DPV, la règle *caveat emptor* n'est plus un mécanisme de défense valable et le vendeur doit dire la vérité complète sur les questions soulevées dans les questions de la DPV.¹³⁰

L'action judiciaire en fausse déclaration a aussi pour effet d'élargir la possibilité de recours contre les vices cachés bien au-delà de la règle *caveat emptor* et peut inclure tout vice caché incorrectement rapporté dans la DPV. Ainsi, selon le juge BM Joyce de la Cour suprême de Colombie-Britannique, les représentations de la DPV sont :

/.../ des représentations quant à l'état réel des connaissances du vendeur qui peuvent soutenir une réclamation pour rupture de contrat si la DPV est fausse et ne concorde pas avec les convictions du vendeur à l'époque. Dans la mesure où l'action judiciaire est fondée sur une rupture de contrat, il n'est pas nécessaire que les représentations se rapportent à des défauts latents qui sont dangereux ou qui rendent les lieux inhabitables. Il suffit que la violation du contrat ait causé des dommages.¹³¹

¹²⁸ *McCluskie v. Reynolds* (1998 BCSC 5384, 1998-07-10, ¶ 53) cité dans *Yue v. Stones & Emnace* (2009 BCPC 81, 2009-02-23, ¶ 19), *Rogalinski v. Scorey* (2011 BCSC 1050, 2011-08-02, ¶ 26), *Martell v. Reed and Surcess* (2012 BCPC 201, 2012-06-20, ¶ 26-27). *Cardwell v. Perthen* (2007 BCCA 313, 2007-06-06, ¶ 117), cité dans *Manghat v. Tchilinguirian* (2009 BCSC 1809, 2009-09-17, ¶ 22).

¹²⁹ *Reeves v. Sherwood* (2007 NSSM 62, 2007-10-19, p. 29), citant *McGrath v. MacLean et al* (1979, 22 OR (2d) 784), *William v. Durling* (2006, NSJ No 368, ¶ 18-19), *Allen v. Thorne* (2007 NSSM 31, 2007-07-14) et *Lewis v. Hutchinson* (2007 NSSM 4, 2007-01-16). *Young v. Clahane* (2008 NSSM 16, 2008-03-20, p. 10).

¹³⁰ *Kaufmann v. Gibson* (2007 ONSC 26609, 2007-07-10, ¶ 119, traduction libre), cité dans *Krawchuk v. Scherbak* (2011 ONCA 352, 2011-05-06, ¶ 77), *Snider v. Karpinski* (2009 SKQB 394, 2009-10-06, ¶ 129), *Lyle et al v. Burdess et al* (2008 YKSM 5, 2008-12-18, ¶ 66).

¹³¹ *Hanslo v. Barry* (2011 BCSC 1624, 2011-11-29, ¶ 96, traduction libre) suite à une revue de la jurisprudence citant les affaires: *Ward v. Smith* (2001 BCSC 1366, 2001-10-24, ¶ 3), *Arsenault v. Pedersen* (1996 BCSC 3519, 1996-04-26, ¶ 12, 23, 25, 31), *Malenfant v. Janzen* (1994 BCSC 285, 1994-10-19, p. 9) et *Zaenker v. Kirk* (1999 BC SC 3096, 1999-12-20, ¶ 19). Cité dans *Martell v. Reed and Surcess* (2012 BCPC 201, 2012-06-20, ¶ 31-33).

7.4.2 Tribunaux de droit civil

Les comptes rendus de jugements des tribunaux du Québec contiennent moins de références de jurisprudence que ceux de common law concernant la DPV. Des notions ne se rapportant pas directement à la DPV ont aussi été relevées, notamment celles qui ont trait à la garantie légale, à la démonstration du vice caché, aux obligations de l'acheteur, à la manière de traiter des indices de vice potentiel, ainsi qu'à l'application de la garantie de qualité dans le cas des vieilles maisons.

Au sujet des relations entre le vendeur et l'acheteur, les juges McCarthy, LeBel et Mailhot de la Cour d'appel du Québec soulignent que :

Les relations entre un vendeur et un acquéreur d'une propriété immobilière ne s'assimilent pas à un jeu de cache-cache. Les vendeurs demeurent soumis à des obligations d'honnêteté et de loyauté vis-à-vis de l'acquéreur potentiel. Connaissant un problème sérieux, ils se doivent, à tout le moins, de ne pas induire en erreur l'autre partie en l'envoyant délibérément sur une fausse piste ou en induisant chez elle un sentiment de fausse sécurité.¹³²

Ainsi un dol est commis si un vendeur répond de façon malhonnête aux questions de la DPV puisqu'il vicie le consentement de l'acheteur.^{133, 134} La conséquence du dol est abordée à l'article 1401 du CcQ : Jeffrey Edwards souligne :

Afin de faire valoir un recours basé sur l'erreur provoquée par le dol (communément appelé simplement le dol), l'acheteur doit établir que le vendeur a fait une fausse représentation ou s'est abstenu de déclarer un fait qui aurait influé sur la décision de l'acheteur, soit de contracter, soit de contracter suivant des conditions différentes. L'inconvénient principal pour l'acheteur d'un recours fondé sur cette théorie est que, contrairement à la garantie, il doit établir que le vendeur avait connaissance du fait qu'il a omis de dénoncer. Néanmoins, un tel recours peut être utile pour l'acheteur en certaines circonstances. Notamment, contrairement à la garantie de qualité, le devoir de dénonciation ne se limite pas au vice caché mais à tout problème ou fait qui aurait influé sur la décision de l'acheteur de conclure le contrat ou de le conclure à d'autres conditions.¹³⁵

Par ailleurs, un vendeur de bonne foi qui fait diligence n'engage pas sa responsabilité contractuelle envers l'acheteur en faisant une déclaration qu'« au meilleur de sa connaissance l'immeuble vendu ne recèle pas de matériaux isolants contenant de l'amiante », même si cette affirmation s'avère inexacte par la suite.¹³⁶

Cependant si de fausses déclarations dans la DPV concernant des vices cachés connus du vendeur incitent l'acheteur à conclure la transaction, le fait qu'il s'agisse d'une vieille résidence et que l'acheteur n'ait pas fait d'inspection préachat ne peut dégager le vendeur de sa responsabilité engagée par son dol et ses fausses déclarations.¹³⁷ Ainsi, une DPV volontairement fautive peut rendre caché un vice apparent :

¹³² *Proulx-Robertson c. Collins* (1992 QCCA 3932, 1992-02-05, p. 4) cité dans *Lawton c. Goulet* (2008 QCCQ 7300, 2008-04-16, ¶ 65), *Turgeon c. Boutin* (2011 QCCS 2574, 2011-05-10, ¶ 55).

¹³³ *St-Germain-Dacosta c. Tétreault* (2011 QCCQ 8261, 2011-07-11, ¶ 37).

¹³⁴ *Turgeon c. Boutin* (2011 QCCS 2574, 2011-05-10, ¶ 17).

¹³⁵ Edwards, Jeffrey. *Les limites de la bonne foi en matière de vente*, (2000) 79 R. du B. can., p. 420-434. Cité dans *Lawton c. Goulet* (2008 QCCQ 7300, 2008-04-16, ¶ 63).

¹³⁶ *Thi c. Bernard* (2011 QCCS 278, 2011-01-20, ¶ 4-5).

¹³⁷ *Turgeon c. Boutin* (2011 QCCS 2574, 2011-05-10, ¶ 56-63).

À notre avis, les omissions, déclarations et demi-vérités du vendeur dégagent l'acheteur de pousser plus loin son enquête avant de signer l'acte de vente et contribuent à rendre le vice caché.¹³⁸

La portée juridique d'une DPV qui ne fait pas partie de l'entente entre l'acheteur et le vendeur est limitée, car elle « n'est qu'un document énonçant des déclarations de la défenderesse et non une entente entre les parties contractantes ». ¹³⁹

La garantie légale ainsi que les obligations des parties lors d'une vente sont décrites à l'article 1726 du CcQ et citées dans la plupart des causes en vice caché :

Le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés qui le rendent impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix, s'il les avait connus.

Il n'est, cependant, pas tenu de garantir le vice caché connu de l'acheteur ni le vice apparent; est apparent le vice qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert.¹⁴⁰

La démonstration du vice permettant de bénéficier de la garantie légale se fait en quatre temps, tel qu'énoncé par la Cour suprême du Canada et repris par de nombreux tribunaux :

Cependant, quelle que soit la qualification du vice, il doit présenter quatre caractères, tous essentiels à la garantie : il doit être caché, suffisamment grave, existant au moment de la vente et inconnu de l'acheteur.¹⁴¹

La norme servant à établir que le vice est caché est énoncée à l'article 1726 du CcQ qui introduit la notion de l'acheteur prudent et diligent. Son examen doit être raisonnable, attentif et sérieux¹⁴² et diffère de celui conduit par un expert tatillon.¹⁴³ Ce régime n'est

¹³⁸ *Trahan c. Girard* (2009 QCCS 1566, 2009-03-31, ¶ 134).

¹³⁹ *Thi c. Bernard* (2011 QCCS 278, 2011-01-20, ¶ 30, 35).

¹⁴⁰ Publications du Québec. *Code civil du Québec, LRQ CcQ1991*, http://www2.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/dynamicSearch/telecharge.php?type=2&file=%2F%2FCCQ_1991%2FCCQ1991.htm, 15 avril 2013.

¹⁴¹ *Payette c. Dumont* (2010 QCCS 1631, 2010-03-26, ¶ 57), citant *ABB Inc. c. Dontar Inc.* (2007 CSC 50, [2007] 3 RCS 461, 2007-11-22, p. 463-464). Voir aussi : *Le Blanc c. Pigeon* (2010 QCCS 4401, 2010-09-08, ¶ 51), citant *ABB Inc. v. Dontar Inc.* (2007 SCC 50, [2007] 3 SCR 461, 2007-11-22, ¶ 51-54) et *Marcoux c. Picard* (2008 QCCA 259, 2008-02-05, ¶ 20-21, 27). *Tremblay c. Valin* (2011 QCCS 348, 2011-01-24, ¶ 23). *Vallée c. Guimond* (2011 QCCQ 3647, 2011-04-27, ¶ 54). *Langlois c. Dumont* (2011 QCCS 452, 2011-01-24, ¶ 39). *Bettez c. De Broux* (2008 QCCQ 3602, Division des petites créances, 2008-04-30, ¶ 6). *Demers c. 9079-6905 Québec inc. (Pyritexpertise)* (2006 QCCQ 8314, 2006-08-28, ¶ 32), cité dans *Laurendeau c. Arechavaleta* (2009 QCCS 5672, 2009-12-08, ¶ 29). *Erten c. Forte* (2004 QCCQ 27712, Division des petites créances, 2004-05-26, ¶ 8) cité dans *Laporte c. Guillette* (2009 QCCQ 15317, 2009-12-23, ¶ 23). *Béique c. Rodier* (2009 QCCS 1648, 2009-04-20, ¶ 29). *Caron c. Gauthier* (2011 QCCQ 7155, 2011-06-23, ¶ 158-159) citant *Gilbert c. Lambert* (2010 QCCQ 528, 2010-01-11, ¶ 38).

¹⁴² *St-Louis c. Morin* (2006 QCCA 1643, 2006-12-13) cité dans *Caron c. Gauthier* (2011 QCCQ 7155, 2011-06-23, ¶ 163). *Lavoie c. Cormtois* (Cour Supérieure du Québec, 2000, R.D.I. 36), cité dans *Payette c. Dumont* (2010 QCCS 1631, 2010-03-26, ¶ 60), *Tremblay c. Valin* (2011 QCCS 348, 2011-01-24, ¶ 31), *Langlois c. Dumont* (2011 QCCS 452, 2011-01-24, ¶ 36).

¹⁴³ *Savoie c. Lirette* (2003 QCCS 6636, 2003-12-15, ¶ 48), cité dans *St-Louis c. Morin* (2006 QCCA 1643, 2006-12-13, ¶ 32). *Marcoux c. Picard* (2008 QCCA 259, 2008-02-05, ¶ 20) cité dans

cependant pas un système de protection pour l'acheteur négligent ou imprudent.¹⁴⁴ En effet, en présence de doute ou d'indices pouvant être un signe de problème, l'acheteur a le devoir de pousser son investigation, par exemple en s'adjoignant les services d'un expert ou en questionnant le vendeur.¹⁴⁵ Dans le cas des maisons plus âgées, les tribunaux recommandent de faire un examen plus attentif, car il sera plus difficile de se prévaloir de la garantie légale, la vétusté ou le changement des méthodes constructives n'étant pas des vices au sens de la loi.¹⁴⁶

Le Blanc c. Pigeon (2010 QCCS 4401, 2010-09-08, ¶ 58). *Watier c. Chouinard*, (QCCQ 460-22-000977-009, 2002-08-29, ¶ 31-32) cité dans *Truffa c. Barbeau* (2007 QCCQ 4192, 2007-03-01, ¶ 25).

¹⁴⁴ *Placement Jacpar inc. c. Benzakour* (1989 QCCA 976, 1989-09-20, p.9) cité dans *Payette c. Dumont* (2010 QCCS 1631, 2010-03-26, ¶ 57) et *Tremblay c. Valin* (2011 QCCS 348, 2011-01-24, ¶ 32)

¹⁴⁵ *St-Louis c. Morin* (2006 QCCA 1643, 2006-12-13, ¶ 39) cité dans *Caron c. Gauthier* (2011 QCCQ 7155, 2011-06-23, ¶ 164-165, 169). *Watier c. Chouinard* (QCCQ 460-22-000977-009, 2002-08-29) cité dans *Truffa c. Barbeau* (2007 QCCQ 4192, 2007-03-01, ¶ 25). *Vachon c. Routhier* (2005 QCCA 631, 2005-06-13, ¶ 15), cité dans *Truffa c. Barbeau* (2007 QCCQ 4192, 2007-03-01, ¶ 26). *Caron c. Gauthier* (2011 QCCQ 7155, 2011-06-23, ¶ 164-165), citant *Rouillard c. St-Martin* (2009 QCCA 2321, 2009-12-01), *O'Farrel c. Gauvin* (J.E. 2005-567 (C.A.)); *Blanchard c. Guertin* (2004 QCCA 29542, 2004-04-23), *Lavoie c. Comtois* (QCCS [2000] R.D.I. 36); *Naud c. Normand* (2007 QCCA 1814, 2007-12-20). *Carrier c. Malette* (2004 QCCS 9721, 2004-02-23, ¶ 50) cité dans *Tremblay c. Valin* (2011 QCCS 348, 2011-01-24, ¶ 33).

¹⁴⁶ *Gélinas c. Beaumier* (1989 QCCA 1171, 1989-11-14, p. 3) cité dans *Bettez c. De Broux* (2008 QCCQ 3602, 2008-04-30, ¶ 9-10). *Vallée c. Guimond* (2011 QCCQ 3647, 2011-04-27, ¶ 58). *Laporte c. Guillette* (2009 QCCQ 15317, 2009-12-23, ¶ 15-17, 19). Edwards, Jeffrey. *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, 2008, 2^e ed., Wilson & Lafleur, Montréal, p. 154, cité dans *Denault c. Laflamme* (2003 QCCQ 49071, 2003-11-11, ¶ 4-6) et repris dans *Erten c. Forte* (2004 QCCQ 27712, Division des petites créances, 2004-05-26, ¶ 17), puis dans *Laporte c. Guillette* (2009 QCCQ 15317, 2009-12-23, ¶ 23). *Fecteau c. Pelosse* (2004 QCCQ 25664, 2004-03-19, ¶ 25-27) cité dans *Erten c. Forte* (2004 QCCQ 27712, Division des petites créances, 2004-05-26, ¶ 18), et repris dans *Laporte c. Guillette* (2009 QCCQ 15317, 2009-12-23, ¶ 23). D'autres affaires en relation avec la vétusté du bâtiment sont citées dans *Laporte c. Guillette* (2009 QCCQ 15317, 2009-12-23, ¶ 23) : *Ross c. Savoie* (2003 QCCQ 13436, 2003-03-21, ¶ 20-22), *Laperrière c. Korczynski* (AZ-97036517, B.E. 97-948), *Gélinas c. Beaumier* (1989 QCCA 1171, 1989-11-14), *Chrétien c. Nadeau* (AZ-01036171, B.E. 2001-361), *Larochelle c. Gagné* (2007 QCCQ 10730, 2007-05-30, ¶ 35-42). Sur la vétusté des drains de fondations : *Lachapelle c. Swaine* (2009 QCCQ 4317, 2009-04-24), *Bilodeau c. Dufort* (2009 QCCQ 2145, 2009-03-11), *Raby c. Levac* (2009 QCCQ 531, 2009-01-30), *Wolkowicz c. Zouev* (2008 QCCQ 4992, 2008-06-03), *Lachance c. Carré* (2007 QCCQ 413, 2007-01-29), *Gervais, Robin, Michaud c. Bonin* (2007 QCCQ 10152, 2007-08-07), *Gravel c. Dubé* (2006 QCCQ 7689, 2006-06-22), *Patenaude c. Villeneuve* (2006 QCCQ 3383, 2006-04-24), *Leclerc c. Séguin* (2005 QCCQ 37051, 2005-09-21).

7.5 Commentaires des juges sur l'utilisation de la DPV

Les juges font parfois des remarques sur l'utilisation correcte de la DPV. Les juges québécois ont émis de telles remarques dans 2 cas sur 19 (10 %), tandis que leurs confrères des autres cours canadiennes l'ont fait dans 41 cas sur 85 (48 %).

Tableau 10 : Le compte-rendu du jugement fournit des indications concernant l'utilisation de la DPV

	Canada	Droit civil	Common law
Oui	43	2	41
Non	61	17	44
	104	19	85

Les commentaires des juges concernant l'utilisation de la DPV ont été regroupés par thèmes (voir Annexe 8). Parmi les plus fréquemment recensés, on retrouve :

- L'utilisation des temps de verbes dans les questions du formulaire qui donne lieu à interprétation;¹⁴⁷
- La formulation vague des questions qui rend la preuve de fausse déclaration plus difficile;¹⁴⁸
- Aucune question ne couvre les problèmes vécus par les acheteurs;¹⁴⁹
- Les vendeurs devraient fournir des commentaires appropriés;¹⁵⁰
- Les directives pour fournir une DPV courante ne sont pas toujours respectées, et il n'est pas toujours clair quand celle-ci a été fournie à l'acheteur et si elle est incluse ou pas dans le contrat;¹⁵¹
- Les acheteurs ou leurs courtiers peuvent être négligents en ne demandant pas de copie de la DPV;¹⁵²
- Les acheteurs ou leurs courtiers peuvent être négligents en n'investiguant pas des problèmes potentiels qui sont dénoncés dans la DPV;¹⁵³
- L'utilisation de la DPV est une cause de litiges;¹⁵⁴

¹⁴⁷ *Swift v. Kung and Kung et al* (2006 BCSC 1123, 2006-07-24, ¶ 73), *Libby and Peng v. Godbout and St. Amand* (2010 BCPC 153, 2010-07-15, ¶ 59-62), *Allen v. Thorne* (2007 NSSM 31, 2007-07-14, p. 11-12), *Kaufmann v. Gibson*, 2007 ONSC 26609, 2007-07-10, ¶ 79, 101-108), *Usenik v. Sidorowicz*, 2008 ONSC 11373, 2008-02-25, ¶ 47), *Snider v. Karpinski* (2009 SKQB 394, 2009-10-06, ¶ 133-136), *Skinner v. Crowe* (2010 NSSM 66, 2010-11-16, ¶ 9). *Gesner v. Ernst* (2007 NSSC 146, 2007-05-18, ¶ 58) cité dans *Moffatt v. Finlay* (2007 NSSM 64, 2007-10-30, ¶ 32).

¹⁴⁸ *Smith & Viitanen v. Chen & New World Realty Ltd.* (2008 BCPC 372, 2008-02-21, ¶ 16).

¹⁴⁹ *White v. Vincent* (2008 NBQB 271, 2008-08-21, ¶ 27), *Mari v. Lalonde* (2007 NSSM 95, 2007-11-30, ¶ 32), *Yue v. Stones & Emnace* (2009 BCPC 81, 2009-02-23, ¶ 42), *Bond v. Richardson* (2007 NBQB 264, 2007-08-07, ¶ 40, 48-49), *Lunney v. Kuntova* (2009 ONSC 7173, 2009-02-24, ¶ 25), *Meslin v. Lee* (2011 BCSC 1208, 2011-09-07, ¶ 76),

¹⁵⁰ *Belzil v. Walsh* (2011 NBQB 146, 2011-05-12, ¶ 37).

¹⁵¹ *Lewis v. Hutchinson* (2007 NSSM 4, 2007-01-16, p. 17), *McDermott v. Allen* (2010 NSSM 65, 2010-06-08, ¶ 11-12).

¹⁵² *Cardwell et al v. Perthen et al* (2006 BCSC 333, 2006-02-28, ¶ 143), *Ricchio v. Rota* (2011 ONSC 6192, 2011-10-20, ¶ 27).

¹⁵³ *Riley v. Langfield* (2008 ONSC 23957, 2008-05-13, ¶ 119), *Neilson v. Lam* (2010 BCSC 1702, 2010-12-01, ¶ 108), *Nicholson v. Pham* (2007 SKPC 72, 2007-06-22, ¶ 43), *Friebe v. Ambrose* (2010 SKPC 24, 2010-02-24, ¶ 5), *Franks v. Wade* (2011 SKPC 45, 2011-07-28, ¶ 67, 69), *Chrun v. Rimmer* (2011 SKPC 157, 2011-11-10, ¶ 33-34).

- L'utilité légale de la DPV est limitée;¹⁵⁵
- La DPV devrait servir à dénoncer les vices cachés connus du vendeur;¹⁵⁶
- L'utilisation d'une DPV n'est pas appropriée pour une propriété qui n'a pas été habitée par le vendeur, comme dans le cas d'une vente de succession;¹⁵⁷
- L'utilisation d'une DPV générale pour un condominium demande l'utilisation des définitions usuelles;¹⁵⁸
- L'utilisation de la DPV devrait être mieux encadrée, et les courtiers immobiliers et les vendeurs et acheteurs mieux informés des implications légales du document.¹⁵⁹

7.6 Le rôle des courtiers immobiliers selon les tribunaux

Bien que l'examen du rôle des courtiers immobiliers n'était pas inclus dans les buts de l'étude de la jurisprudence, celle-ci a permis d'identifier 22 décisions pour lesquelles le courtier expose comment il a conseillé son client et comment il utilise la DPV dans son travail. Il faut cependant garder en tête que le travail des courtiers n'est habituellement examiné en cour que si ses actions sont questionnées. Un tableau identifiant ces décisions et regroupant les citations des comptes rendus pertinents a été préparé (Annexe 9).

Dans plusieurs cas, l'acheteur a complété la DPV avec l'aide de son courtier immobilier¹⁶⁰ ou en présence de ce dernier.¹⁶¹ Pour d'autres cas, le courtier a procédé différemment en posant les questions au vendeur et en remplissant lui-même le questionnaire.¹⁶² Certains courtiers révisent le document complété par leur client avec celui-ci avant de le remettre aux acheteurs éventuels.¹⁶³

Les tribunaux ne s'attendent pas à ce que les courtiers immobiliers vérifient la véracité de toutes les déclarations du vendeur,¹⁶⁴ cependant, ils s'attendent à ce qu'il remplisse son devoir de diligence en vérifiant l'exactitude des réponses dans des limites

¹⁵⁴ *Agius v. Anderson et al* (2008 MBQB 189, 2008-06-27, ¶ 99-100), *Krawchuk v. Scherbak* (2011 ONCA 352, 2011-05-06, ¶ 166-167), *Lyle et al v. Burdess et al* (2008 YKSM 5, 2008-12-18, ¶ 81-82).

¹⁵⁵ *Riley v. Langfield* (2008 ONSC 23957, 2008-05-13, ¶ 119), *Moffatt v. Finlay* (2007 NSSM 64, 2007-10-30, ¶ 31-32), *Ranallo v. Ells* (2010 NSSM 59, 2010-10-14, ¶ 20), *Crann v. Hiscock* (2012 NSSM 9, 2012-01-03, ¶ 13-14).

¹⁵⁶ *Paterson v. Murray* (2011 NSSM 34, 2011-05-04, ¶ 15), *Ricchio v. Rota* (2011 ONSC 6192, 2011-10-20, ¶ 26), *Rybchinski v. McDonnell* (2007 SKQB 286, 2007-08-10, ¶ 23, 36), *Lyle et al v. Burdess et al* (2008 YKSM 5, 2008-12-18, ¶ 11).

¹⁵⁷ *Belzil v Walsh* (2011 NBQB 146, 2011-05-12, ¶ 5-6).

¹⁵⁸ *Lawlor v. Currie* (2007 NSSM 60, 2007-09-26, ¶ 41-42, 45).

¹⁵⁹ *Lyle et al v. Burdess et al* (2008 YKSM 5, 2008-12-18, ¶ 81, 91, 105, 107).

¹⁶⁰ *Swift v. Kung and Kung et al* (2006 BCSC 1123, 2006-07-24, ¶ 48), *Krawchuk v. Scherbak* (2011 ONCA 352, 2011-05-06, ¶ 12), *Usenik v. Sidorowicz* (2008 ONSC 11373, 2008-02-25, ¶ 14), *Lunney v. Kuntova* (2009 ONSC 7173, 2009-02-24, ¶ 13).

¹⁶¹ *Bond v. Richardson* (2007 NBQB 264, 2007-08-07, ¶ 35).

¹⁶² *Hanslo v. Barry* (2011 BCSC 1624, 2011-11-29, ¶ 34), *Boreland v. Gilmore* (2006 NBQB 34, 2006-01-30, ¶ 9).

¹⁶³ *Neilson v. Lam* (2010 BCSC 1702, 2010-12-01, ¶ 51), *McIntosh v. Papoutsis* (2009 BCSC 174, 2009-02-13, ¶ 9).

¹⁶⁴ *Brown v. Douglas* (2010 BCSC 1059, 2010-07-27, ¶ 60), *Turgeon c. Boutin* (2011 QCCS 2574, 2011-05-10, ¶ 67-69).

raisonnables¹⁶⁵ ou en dénonçant les vices dont il a connaissance.¹⁶⁶ De plus, les courtiers qui demandent aux vendeurs de compléter la DPV devraient leur fournir de l'information quant à la façon de la compléter¹⁶⁷ ainsi que sur les implications légales du document.¹⁶⁸

Dans plusieurs cas, les conseils des courtiers sont à la source du litige, en recommandant aux vendeurs de ne pas indiquer un problème passé, même sérieux, si des réparations ont été effectuées et qu'elles semblent satisfaisantes.¹⁶⁹ Par ailleurs, il peut arriver que les vendeurs minimisent les problèmes au moment de les dénoncer.

Finalement, si le courtier représente l'acheteur, les tribunaux considèrent que son devoir de diligence inclut de souligner à son client les problèmes potentiels de la DPV et de les investiguer.¹⁷⁰

¹⁶⁵ *Krawchuk v. Scherbak* (2011 ONCA 352, 2011-05-06, ¶ 164-165), *Riley v. Langfield* (2008 ONSC 23957, 2008-05-13, ¶ 133-135), *McIntosh v. Papoutsis* (2009 BCSC 174, 2009-02-13, ¶ 38-39, 59).

¹⁶⁶ *Skinner v. Crowe* (2010 NSSM 66, 2010-11-16, ¶ 23-24), *Snider v. Karpinski* (2009 SKQB 394, 2009-10-06, ¶ 147-148).

¹⁶⁷ *Swift v. Kung and Kung et al* (2006 BCSC 1123, 2006-07-24, ¶ 48), *Neilson v. Lam* (2010 BCSC 1702, 2010-12-01, ¶ 52-54), *Boreland v. Gilmore* (2006 NBQB 34, 2006-01-30, ¶ 9).

¹⁶⁸ *Lyle et al v. Burdess et al* (2008 YKSM 5, 2008-12-18, ¶ 98-100).

¹⁶⁹ *Hanslo v. Barry* (2011 BCSC 1624, 2011-11-29, ¶ 34-36), *Lang v. Knickle* (2006 NSSC 177, 2006-07-21, ¶ 27), *Moffatt v. Finlay* (2007 NSSM 64, 2007-10-30, ¶ 15), *Skinner v. Crowe* (2010 NSSM 66, 2010-11-16, ¶ 24), *Kaufmann v. Gibson* (2007 ONSC 26609, 2007-07-10, ¶ 21), *Usenik v. Sidorowicz* (2008 ONSC 11373, 2008-02-25, ¶ 47), *Lyle et al v. Burdess et al* (2008 YKSM 5, 2008-12-18, ¶ 43, 46).

¹⁷⁰ *Agius v. Anderson et al* (2008 MBQB 189, 2008-06-27, ¶ 104-106, 110-112), *Cotton v. Monahan et al* (2010 ONSC 1644, 2010-04-30, ¶ 15), *Snider v. Karpinski* (2009 SKQB 394, 2009-10-06, ¶ 142).

8. COMPARAISON DES FORMULAIRES DE DÉCLARATION DU PROPRIÉTAIRE VENDEUR

Rien n'empêche une association, un inspecteur en bâtiment, un notaire ou un avocat de rédiger son propre formulaire de Déclaration du propriétaire vendeur (DPV) puisque ce n'est pas un document légal. Cette étude est cependant limitée aux formulaires de DPV utilisés par les courtiers immobiliers. Sept formulaires de DPV pour propriétés résidentielles ont été obtenus suite à une recherche sur Internet ou à une demande d'information auprès des organismes qui les administrent. Ils sont présentés à l'Annexe 10.

Nous n'avons pas reçu ou retracé d'exemplaires de DPV pour l'Île-du-Prince-Édouard, Terre-Neuve et Labrador et les territoires, et l'industrie albertaine en a cessé l'utilisation vers 2004. Enfin, des particularités propres à certaines provinces favorisant l'utilisation de la DPV ont été notées :

- Manitoba : le formulaire de DPV est attaché au formulaire de l'offre d'achat. La clause 7 de l'offre d'achat fournit des clauses types si les parties désirent y adjoindre la DPV.
- Nouvelle-Écosse : le formulaire pour l'offre d'achat comporte une clause type pour demander une copie de la DPV (clause 3). Cette clause spécifie que lorsque reçue par l'acheteur, la DPV fera partie du contrat de l'offre d'achat.
- Québec : le formulaire de DPV est obligatoire depuis juillet 2012. Les courtiers doivent le faire compléter par le vendeur lors de la signature du contrat de courtage.¹⁷¹

8.1 Informations pour le vendeur et l'acheteur concernant la DPV

Selon le formulaire, le nombre de pages varie entre deux (Saskatchewan) et six (Québec) et le nombre de questions entre 19 (Manitoba) et 63 (Québec). Une page entière d'explications précède les questions des formulaires de Colombie-Britannique et Saskatchewan. Tous les formulaires fournissent un minimum d'information aux acheteurs et aux vendeurs sur l'utilisation de la DPV ou la façon de la compléter. Tous les formulaires mentionnent qu'il est de la responsabilité du vendeur de s'assurer que l'information fournie est exacte, au meilleur de ses connaissances. Dans le doute, plusieurs conseillent de choisir la réponse « Ne sais pas ».

Seuls deux formulaires expliquent quel but l'utilisation de la DPV cherche à atteindre :

- Colombie-Britannique, p. 1: « The property disclosure statement is designed, in part, to protect the seller by establishing that all relevant information concerning the premises has been provided to the buyer. »¹⁷²
- Ontario, p. 1: « This statement is designed in part to protect Sellers by establishing that correct information concerning the property is being provided to buyers. »¹⁷³

¹⁷¹ OACIQ. *Contexte d'utilisation du formulaire obligatoire Déclarations du vendeur sur l'immeuble, op.cit.*

¹⁷² Traduction libre: La déclaration du vendeur est conçue, en partie, pour protéger le vendeur en démontrant que toutes les informations pertinentes concernant la propriété ont été fournies à l'acheteur.

Certains formulaires mentionnent que la DPV fera partie du contrat de l'offre d'achat si les parties en décident ainsi et qu'elles le mettent par écrit au contrat. On peut aussi retrouver des indications quant aux implications légales, le rappel à l'acheteur qu'il est responsable de faire ses propres investigations, la suggestion à l'acheteur de faire faire une inspection préachat par un inspecteur en bâtiment, le rappel au vendeur de fournir des informations ou documents additionnels au besoin ainsi que la description de la responsabilité du courtier immobilier.

8.2 Signatures

Tous les formulaires demandent les signatures des vendeurs et des acheteurs. Certains exigent aussi un témoin, la date, l'heure et le lieu de signature. D'autres exigent que le vendeur et parfois l'acheteur initialise toutes les pages. Des signatures peuvent être exigées pour attester que les parties ont lu et compris les instructions concernant la DPV, pour permettre au courtier immobilier de fournir une copie du formulaire à un acheteur éventuel ou pour le dégager de toute responsabilité quant à l'information fournie dans le formulaire. Dans tous les cas, la signature des acheteurs est exigée à la réception du formulaire.

8.3 Choix de réponses et formulation des questions

Certaines questions par ailleurs semblables permettent un choix de réponses différent selon la province. Ainsi, à la question « Are you aware of any damage due to wind, fire, water, wood rot, pests, rodents or insects »¹⁷⁴ les propriétaires de Nouvelle-Écosse (10.c) peuvent répondre par « Oui, Non ou Ne s'applique pas », tandis que ceux de l'Ontario (IS9.c) peuvent aussi choisir « Ne sais pas ». Cette question est aussi un exemple de question fourre-tout, pour laquelle il devient facile d'oublier des détails lorsqu'on y répond.

Le choix de réponses permises pour certaines questions peut aussi laisser songeur quant aux circonstances qui pourraient les justifier. Ainsi, à la question « To the best of your knowledge, are the exterior walls insulated? »¹⁷⁵ les propriétaires de Colombie-Britannique (3.A) et de Saskatchewan (2.c) peuvent répondre par « Oui, Non, Ne sais pas ou Ne s'applique pas ». Un mur extérieur peut effectivement être isolé ou pas, et le propriétaire peut ne pas savoir ce qu'il en est. Mais on peut s'interroger à savoir dans quelles circonstances la question de l'isolation des murs extérieurs ne s'applique pas.

Des stratégies très différentes pour l'obtention d'information ont été observées. Plusieurs aspects du bâtiment peuvent être regroupés sous une même question, comme dans le formulaire manitobain (13) « Are you aware of any existing defect or deficiency in the heating, electrical or plumbing equipment or associated systems? »¹⁷⁶ tandis que d'autres questions sont plus spécifiques, comme dans le formulaire du Nouveau

¹⁷³ Traduction libre: Cette déclaration a été conçue en partie pour protéger les vendeurs en démontrant que les renseignements pertinents au sujet de la propriété ont été fournis aux acheteurs.

¹⁷⁴ Traduction libre: Savez-vous s'il existe des dommages liés au vent, au feu, à l'eau, à la pourriture du bois, à des ravageurs, rongeurs ou insectes ?

¹⁷⁵ Traduction libre: Au meilleur de vos connaissances, les murs extérieurs sont-ils isolés ?

¹⁷⁶ Traduction libre: Savez-vous s'il existe un défaut ou une déficience dans le système de chauffage, les équipements électriques ou la plomberie ou des systèmes connexes ?

Brunswick (3.D) « Are there any problems with the electrical system? ».¹⁷⁷ On retrouve aussi des questions fourre-tout, comme « Are you aware of any existing defect or deficiency associated with any of the following: sauna, hot tub, satellite dish and related equipment, garage door including automatic openers and equipment, garburator, appliances (refrigerator, stove, freezer, washer, dryer), hot water tank, water softener, lawn sprinkler system, air-conditioning, burglar alarm, central vacuum, central humidifier, air purification system, intercom or any other chattel or fixture? »,¹⁷⁸ du formulaire manitobain (14).

8.4 Condominiums et propriétés rurales

Certains formulaires ont une section dédiée aux unités en copropriété (condominiums) ou aux propriétés rurales comme décrit au Tableau 11.

Tableau 11 : Existence d'un formulaire de DPV spécifique aux copropriétés et aux propriétés rurales

Province	Observations
Colombie-Britannique	Formulaires spécifiques aux copropriétés et aux propriétés rurales.
Manitoba	Formulaire spécifique pour faire une offre d'achat sur une copropriété, mais pas de DPV réservée. Pas de formulaires spécifiques (offre d'achat ou déclaration du vendeur) pour les propriétés rurales.
Nouveau Brunswick	Pas de formulaire ou de questions spécifiques aux unités en copropriété ou en zone rurale.
Nouvelle Écosse	Pas de formulaire ou de questions spécifiques aux unités en copropriété ou en zone rurale.
Ontario	La question 3 de la partie générale renvoie à un formulaire (Schedule 221) comportant 12 questions spécifiques aux copropriétés. Il y a aussi un formulaire réservé (Schedule 222) aux vendeurs d'une propriété non desservie par les systèmes d'égout ou d'aqueduc municipaux, ainsi que celles dont l'accès est limité ou qui sont en bordure d'un plan d'eau.
Québec	Pas de formulaire ou de questions spécifiques aux unités en copropriété ou en zone rurale.
Saskatchewan	La DPV comporte une question spécifique à la vente de condominium.

8.5 Éléments couverts

Les formulaires sont des listes de questions concernant les éléments ou systèmes d'une propriété, parfois regroupées par thème. Le propriétaire vendeur répond en cochant la réponse appropriée. Les choix permis sont habituellement : Oui, Non, Ne sais pas, Ne s'applique pas. Certaines questions ont un éventail moins étendu de réponses. Par exemple, à la question 5 du formulaire du Manitoba « Are you aware if the property has

¹⁷⁷ Traduction libre: y a-t-il des problèmes avec le système électrique?

¹⁷⁸ Traduction libre: Savez-vous s'il existe un défaut ou une déficience dans les appareils ou équipements suivants: sauna, bain à remous, antenne parabolique et matériel connexe, portes de garage y compris les systèmes d'ouverture automatique et autre équipement, broyeur, appareils électroménagers (réfrigérateur, cuisinière, congélateur, lave-linge, sèche-linge), chauffe-eau, adoucisseur d'eau, système d'arrosage de pelouse, appareil ou système de climatisation, système d'alarme, aspirateur central, humidificateur central, système de purification de l'air, interphone ou tout autre bien meuble ou appareil?

been used as a marijuana growing operation or to manufacture illegal drugs? », ¹⁷⁹ les seuls choix possibles sont oui ou non.

Les questions des formulaires étudiés ont été regroupées sous 25 thèmes différents. Pour le libellé exact des questions ainsi que les réponses possibles à celles-ci voir l'Annexe 10.

1. Acquisition et occupation de l'immeuble

Comme montré au Tableau 12, les formulaires de Colombie-Britannique, Nouvelle-Écosse et Ontario ne comportent pas de question touchant la date d'acquisition de l'immeuble. Ceux du Québec et de l'Ontario comportent une question sur la date de construction.

Tableau 12 : Acquisition et occupation de l'immeuble

Thématique des questions	Numéros des questions						
	QC	BC	MN	NB	NS	ON	SK
Date d'acquisition de l'immeuble	D2.1		1	p. 1			7
Occupation de l'immeuble par le propriétaire vendeur	D2.2		1			G1	
Date de construction de l'immeuble	D2.5					G19	
Intérêts de tiers dans l'immeuble (ex. conjoint, prêt, location)	D2.6					G2 G4	
Immeuble en location – détails	D2.3 D2.4						

2. Vices cachés

Seuls les formulaires de la Colombie-Britannique (4.B) et du Manitoba (18) demandent aux propriétaires vendeurs de déclarer les vices cachés dont ils auraient connaissance. Le formulaire du Québec ne mentionne pas les vices cachés, mais les facteurs « susceptibles, de façon significative, d'en diminuer la valeur ou les revenus, d'en augmenter les dépenses » (D13.9).

3. Stigmas psychologiques

Seul le formulaire du Québec mentionne un stigma non relié au voisinage ou aux activités criminelles. La question D13.8 s'enquiert d'un « suicide ou une mort violente dans l'immeuble ».

4. Permis et garanties

Comme montré au Tableau 13, tous les formulaires comportent une question sur les travaux effectués sans permis. Quatre en comportent aussi sur l'inspection des travaux et l'obtention de permis d'occupation. Seul le formulaire de Colombie-Britannique possède une question sur les travaux récents (moins de 60 jours), sans doute pour tenir compte des travaux cosmétiques effectués dans le cadre des activités de valorisation immobilière (« home staging ») un phénomène en expansion depuis les années 2000 et le ralentissement des ventes immobilières.

Même si toutes les provinces ont un plan de garantie pour les maisons neuves, ¹⁸⁰ seulement trois DPV demandent de l'information à ce sujet. Les formulaires du

¹⁷⁹ Traduction libre: Savez-vous si la propriété a été utilisée pour la culture de marijuana ou pour fabriquer des drogues illicites ?

Nouveau-Brunswick et de Nouvelle-Écosse s'informent de façon plus générale sur les garanties encore valides et transférables à l'acheteur.

Tableau 13 : Permis et garanties

Thématique des questions	Numéros des questions						
	QC	BC	MN	NB	NS	ON	SK
Travaux effectués sans permis	D 13.3	3.I	3	8.C	8.C	IS 2.b	3.n
Inspection des travaux et permis d'occupation		3.C		8.D	8.D	IS 2.c	
Permis pour l'installation d'une piscine					8.E		
Permis d'auto constructeur		3.S					
Aménagements (<i>accommodations</i>) non permis sur la propriété		3.Q					
Non-respect du code de sécurité incendie						IS 5.a	
Améliorations ou rénovations faites à la propriété par le vendeur	D 13.2 D14					IS 2.a	
Existence de plans et devis relatifs aux travaux	D 13.4						
Modifications dans les 60 derniers jours		3.H					
Garantie de maison neuve	D2.9	3.I				G20	
Existence de garanties valides/transférables				10.F	10.D		

5. Rapports d'inspection et autres expertises

Trois formulaires demandent s'il existe des rapports sur des tests spécifiques, mais comme le montre le Tableau 14, la DPV du Québec est la seule demandant s'il existe des rapports d'inspection antérieurs. De plus, l'OACIQ exige des courtiers immobiliers de divulguer l'existence de rapports d'inspection antérieurs.¹⁸¹ Finalement, la Colombie-Britannique a mis en place un programme d'efficacité énergétique avec cote EnerGuide pour les constructeurs de maisons neuves,¹⁸² et le formulaire inclut une question à ce sujet.

Tableau 14 : Rapports d'inspection antérieurs et autres expertises

Thématique des questions	Numéros des questions						
	QC	BC	MN	NB	NS	ON	SK
Existence de rapports portant sur des tests spécifiques	D 12.2 D 12.3				9.D		3.p
Existence de rapports d'inspection antérieurs	D 12.1						
Existence d'un rapport EnerGuide		3.U					

¹⁸⁰ CBC News. *Warranty Info Across Canada*, 9 janvier 2009, Marketplace, http://www.cbc.ca/marketplace/2009/new_home_nightmares/warranty.html, 15 avril 2013.

¹⁸¹ OACIQ. *Le respect des règles de l'inspection en bâtiments : ça vous concerne de près*, 13 septembre 2011, article 119995, <http://www.oaciq.com/articles/respect-regles-inspection-en-batiments-vous-concerne-pres>, 15 avril 2013.

¹⁸² BC Hydro. *Power Smart New Home Program*, http://www.bchydro.com/powersmart/builders_developers/new_home_program.html, 15 avril 2013.

6. Avis de non-conformité et activités criminelles

La plupart des formulaires ont une question sur les avis de non-conformité et les réclamations liées à la propriété comme montré au Tableau 15.

Cinq formulaires demandent des informations sur des usages criminels qui pourraient avoir affecté physiquement les lieux. En effet, la culture de marijuana a souvent un effet sur la salubrité de l'immeuble en favorisant le développement de moisissures et les aménagements électriques, souvent illégaux, peuvent s'avérer risqués. La synthèse de drogues peut impliquer l'utilisation de produits dangereux pouvant être encore présents dans l'immeuble si celui-ci n'a pas été décontaminé.¹⁸³

Tableau 15 : Avis de non-conformité, activités criminelles et annulation d'assurance

Thématique des questions	Numéros des questions						
	QC	BC	MN	NB	NS	ON	SK
Non-conformité aux règlements municipaux, zonage ou autres			2	8.A	8.A	G8	3.a
Avis ou réclamation provenant de toute personne ou organisme public (particulier, assureur, municipalité, etc)	D2.7	1.E		10.H		G14	3.c
Activités criminelles pouvant avoir affecté l'état de la propriété	D 13.7	4.A	5			E9	3.o
Usage non conforme légal				8.B	8.B		
Annulation d'une assurance ou non-renouvellement d'une police pour la propriété	D 13.5		19				
Réclamation d'assurance refusée	D 13.6						

7. Terrain

Les questions touchant l'usage ou la qualité du terrain portent sur les sujets suivants : servitudes et autres limitations d'usage, localisation (zone patrimoniale, zone inondable ou autre), existences de projets pour le voisinage, protection de l'environnement, qualité du sol ou contamination de celui-ci, augmentation possible des taxes et sont présentées au Tableau 16.

Le formulaire du Manitoba est le seul n'ayant pas de question concernant les servitudes ou autres limitations de l'usage. Comme celles-ci doivent normalement être déclarées au moins dans l'acte de vente, ce type de question semble surtout servir à avertir l'acheteur plus tôt dans le processus. Les autres questions les plus fréquentes portent sur la localisation de la propriété dans une zone patrimoniale, la connaissance de projets affectant le voisinage, les contaminations ou la connaissance du vendeur d'une prochaine augmentation des taxes.

Les formulaires du Québec et de l'Ontario comportent plus de questions sur le terrain que ceux des autres provinces et celui du Québec est le seul incluant des questions sur les dépôts d'ocre.

¹⁸³ Edmiston, 2010, *op.cit.*, p. 295-6.

Tableau 16 : Taxes, limitations de l'usage et environnement

Thématique des questions	Numéros des questions						
	QC	BC	MN	NB	NS	ON	SK
Taxes							
Connaissance d'une augmentation possible des taxes		1.D	4			G13	3.b
Vente sujette aux taxes de vente						G21	
Limitations de l'usage							
Servitudes et autres limitations de l'usage	D2.6	1.A		10.A 9.C	10.A 10.B	G5 G11 E5 G12	3.d
Zone patrimoniale	D 2.6b			8.E	8.F	G17	
Projets futurs dans le voisinage ^a	D 13.9			10.G	10.E	G9 G10 E3	
Disponibilité d'un certificat d'arpentage		1.C				G6	
Contestation des limites de la propriété						G7	
Environnement							
Contamination : mazout, huile, ou réservoir entoué	D4.3			9.B 9.D	9.C 9.D	E1	
Autres contaminations : plomb, mercure, gazoline	D4.3			9.B	9.D	E1	
Qualité du sol : instabilité, égouttement	D4.1 D4.2					E6	
Travaux au sol : remblai, remplissage de piscine, mur de soutènement	D4.4					E7	
Existence de dépotoirs, sites d'enfouissement ou autres dans le voisinage	D 13.9					E2	
Entreposage de matières dangereuses					9.B		
Présence de dépôts d'ocre	D4.5 D4.6 D4.7						
Conformité aux lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement	D2.8						

- a. Les projets énumérés varient selon les formulaires, mais peuvent comporter : développement immobilier, projets publics (élargissement de rues, autoroutes, expropriations), changement de zonage, parc d'éoliennes.

8. Infiltrations d'eau

Tous les formulaires ont au moins une question sur les infiltrations d'eau comme montré au Tableau 17. Ces questions peuvent être spécifiques au sous-sol ou au toit. Il y a aussi des questions plus générales qui portent sur des dommages liés à plusieurs causes incluant les infiltrations. On retrouve finalement des questions sur des réparations ayant été effectuées pour corriger des problèmes dus à l'eau ou à l'humidité.

Tableau 17 : Infiltrations d'eau

Thématique des questions	Numéros des questions						
	QC	BC	MN	NB	NS	ON	SK
Infiltrations d'eau ou humidité au sous-sol ou vide sanitaire	D3.1	3.K		6.A	6.A		
Infiltrations d'eau ailleurs qu'au sous-sol (ex. toiture, terrasse, balcon, verrière, puits de lumière, porte, fenêtre, cheminée ou autre)	D3.1						
Présence de fissures dans les fondations, pourriture ou autres affectant le sous-sol	D5			6.A	6.A		
Infiltrations d'eau ou humidité dans les murs		3.K					
Infiltration d'eau ou humidité dans la structure				10.C			
Infiltrations ou humidité dans le toit ou les murs					6.B		
Dégât d'eau ou infiltrations touchant le bâtiment et provenant de n'importe quelle source (pluie, fonte des neiges, refoulement d'égout, etc).			7				
Infiltrations au sous-sol, par les murs, planchers, toit, fenêtres pour n'importe quel édifice ou amélioration sur la propriété			8				
Tout problème d'humidité ou d'eau						IS 9.a	
Tout dommage dû à l'eau ou à la pourriture du bois		3.L		10.B	10.C	IS 9.c	
Tout problème d'humidité ou d'eau, fuites du toit ou dégâts d'eau non réparés sur la propriété							3.g
Tout dommage à l'immeuble ou une amélioration non réparé ou non totalement réparé dû à l'eau ou à l'humidité			9				
Réparations depuis les cinq dernières années pour corriger des fuites ou des problèmes d'humidité					6.C		
Réparations pour corriger des problèmes passés ou présents d'infiltration ou d'humidité						IS 9.d	

9. Inondations

Les inondations sont le risque naturel le plus fréquent au Canada.¹⁸⁴ Il est donc surprenant que seulement quatre formulaires comportent des questions sur les risques d'inondations et les dommages causés par celles-ci comme montré au Tableau 18. Les formulaires de la Colombie-Britannique, du Manitoba et de la Nouvelle-Écosse ont cependant des questions générales sur les dommages causés par l'eau (voir la rubrique précédente *Infiltrations d'eau*).

Tableau 18 : Inondations

Thématique des questions	Numéros des questions						
	QC	BC	MN	NB	NS	ON	SK
Propriété sujette à inondations				10.E		E.4	3.h
Dommages dus aux inondations	D 13.1					IS 9.c	
Qualification pour un programme de protection contre les inondations							4.a
Accumulation périodique d'eau sur le terrain	D4.5						

¹⁸⁴ Gouvernement du Canada. *Préparez-vous – Inondations*, 10 avril 2013, <http://www.preparez-vous.gc.ca/cnt/hzd/flds-fra.aspx>, 15 avril 2013.

10. Toiture

Les infiltrations d'eau par le toit sont difficiles à détecter dans des conditions normales. Comme montré au Tableau 19, il est donc raisonnable que tous les formulaires demandent de les signaler. Une autre question très fréquente porte sur les dommages non réparés au toit.

Tableau 19 : Toiture

Thématique des questions	Numéros des questions						
	QC	BC	MN	NB	NS	ON	SK
Fuite ou humidité provenant du toit	D3.1	3.M	17	6.B	6.B	IS 9.b	3.g
Domage non réparé au toit		3.M	17	6.B	6.B	IS 9.b	3.g
Age de la toiture	D7.1	3.M				IS 9.b	
Réparations au toit depuis l'acquisition de la propriété				6.B		IS 9.d	
Glace en bordure du toit l'hiver	D7.3						
Documents supportant la réfection du toit	D7.2						

11. Structure

Certains problèmes de structure peuvent être difficiles à détecter lors d'une inspection visuelle. Tous les formulaires abordent ces problèmes, soit au moyen d'une question générale sur le bâtiment ou d'une question plus spécifique touchant le toit, les murs ou les fondations comme montré au Tableau 20. Le formulaire du Québec contient des questions sur la stabilité des fondations, mais n'en contient aucune sur la structure du toit ou des murs. La seule question qui pourrait couvrir cet aspect du bâtiment est la question D13.9 concernant « d'autres facteurs se rapportant à l'immeuble qui soient susceptibles, de façon significative, d'en diminuer la valeur ou les revenus, d'en augmenter les dépenses ou d'en restreindre l'usage ».

Tableau 20 : Structure

Thématique des questions	Numéros des questions						
	QC	BC	MN	NB	NS	ON	SK
Problème de structure pour le bâtiment		3.G	6			IS1	3.1
Problème de structure au toit				6.B	6.B		
Problème de structure, de dommage non réparé ou d'infiltration aux murs				6.B	6.B		
Problème de structure, de dommage non réparé ou d'infiltration aux fondations				6.A	6.A		
Réparation ou stabilisation des fondations	D4.2			6.A			
Fissures aux fondations	D5.2						
Réparations aux murs depuis l'acquisition				6.B			
Déversements ou autre problème au sous-sol	D5.1 D5.2						

12. Isolation

Comme montré au Tableau 21, quatre formulaires incluent des questions sur l'isolation et deux demandent le type d'isolant utilisé. Plusieurs questionnaires ont cependant des questions concernant la présence de produits d'amiante ou d'urée formaldéhyde (voir la rubrique *Qualité de l'air intérieur*).

Tableau 21 : Isolation

Thématique des questions	Numéros des questions						
	QC	BC	MN	NB	NS	ON	SK
Isolation du plafond ou grenier		3.B		6.D	6.E		2.b
Type d'isolant du plafond ou grenier				6.D	6.E		
Isolation des murs extérieurs		3.A		6.C	6.D		2.c
Type d'isolant des murs extérieurs				6.C	6.D		
Isolation des murs du sous-sol				6.E			2.d
Type d'isolant des murs du sous-sol				6.E			

13. Système électrique

Tous les formulaires ont au moins une question sur les problèmes du système électrique et trois en ont aussi sur le panneau électrique et le type de fils (Tableau 22).

Tableau 22 : Système électrique

Thématique des questions	Numéros des questions						
	QC	BC	MN	NB	NS	ON	SK
Problèmes liés au système électrique	D9.3	3.N	13	3.D	3.B	IS 10.a	3.e
Panneau électrique (ampérage, type)				3.B 3.C	3.A	IS 10.a	
Type de fils ^a			15	3.A		IS 10.b	
Réparations ou modifications au système électrique				3.E	3.C		
Présence d'une génératrice et problèmes liés	D9.7 D9.8						
Raccordement au service public d'électricité	D9.1 D9.2						

- a. Cette question vise à déterminer si des fils en aluminium sont présents dans le bâtiment. Ce type de fils fut utilisé dans les années 1960-70 quand le prix du cuivre a augmenté. Des risques d'incendie accrus sont liés à l'emploi de ces fils et certains assureurs peuvent refuser d'endosser le risque.¹⁸⁵

14. Télécommunications

Le formulaire du Québec est le seul qui demande le nom des compagnies de télécommunications qui desservent l'immeuble (D2.10 et D2.11).

15. Plomberie

Tous les formulaires demandent s'il y a des problèmes de plomberie (Tableau 23). Cinq s'enquêtent de l'existence d'un système d'adoucisseur d'eau, et trois ont des questions sur le type de tuyauterie (notamment la tuyauterie en plomb) et les modifications au système de plomberie.

¹⁸⁵ Gromicko, Nick *et al.* *Cablage en aluminium*, InterNACHI, <http://www.nachi.org/aluminum-wiring-french.htm>, 15 avril 2013.

Tableau 23 : Plomberie

Thématique des questions	Numéros des questions						
	QC	BC	MN	NB	NS	ON	SK
Problèmes avec le système de plomberie	D8.1	3.O	13	4.B	4.A	IS11	3.e
Adoucisseur d'eau et détails	D8.5		14	1.C	1.C		3.f
Type de tuyauterie			15	4.A		IS12	
Modification au système de plomberie, y compris les drains et le drain agricole	D8.3			4.C	4.B		
Age du chauffe-eau ou problèmes reliés	D8.4		14				
Puisard ou fosse avec ou sans pompe d'évacuation	D8.2						

16. Approvisionnement en eau potable

Tous les formulaires s'informent de la source d'eau potable (aqueduc municipal ou source privée) et des problèmes de qualité ou de quantité comme montré au Tableau 24.

Tableau 24 : Approvisionnement en eau potable

Thématique des questions	Numéros des questions						
	QC	BC	MN	NB	NS	ON	SK
Approvisionnement via le système d'aqueduc de la municipalité ou un système privé ^a	D8.6	2.A	12	1.A	1.A	G 15.a	1.d 1.e
Problèmes de qualité de l'eau ou de quantité, pression	D 8.6e	2.B	12	1.B	1.B		1.f
Disponibilité de résultats d'analyse de l'eau potable		2.C		1.B 1.D	1.D		
Débit du puits pour l'eau potable		2.C					1.f

a. Le formulaire ontarien demande de compléter un document séparé (Schedule 222) pour les vendeurs d'une propriété qui n'est pas alimentée en eau potable via un système d'aqueduc municipal. Ce document comporte des questions sur la quantité, la qualité, la disponibilité de résultats d'analyse et les systèmes de traitement d'eau.

17. Évacuation des eaux usées

Comme montré au Tableau 25, tous les formulaires demandent si le bâtiment est relié au système d'égout municipal ou à un système privé (ex. : fosse septique) et s'il y a des problèmes reliés à l'évacuation des eaux usées.

Tableau 25 : Évacuation des eaux usées

Thématique des questions	Numéros des questions						
	QC	BC	MN	NB	NS	ON	SK
Raccordement à un système d'égout municipal ou utilisation d'un système privé ^a	D8.7	2.D	11	2.A	2.A	G 15.b	1.a 1.b
Problèmes avec le système d'évacuation des eaux usées	D8.7	2.E	11	2.Bi	2.B		1.c
Détails sur la fosse septique ou autre système privé	D8.7	2.G		2.A 2.B	2.D 2.C		
Date de la dernière vidange de la fosse septique	D8.7			2.A	2.A		

a. Le formulaire ontarien demande de compléter un document séparé (Schedule 222) pour les vendeurs d'une propriété qui n'est pas raccordée à un système d'égout municipal. Ce document comporte des questions sur les problèmes, des détails sur le système utilisé (type, âge), de la documentation et la date de la dernière vidange.

18. Gaz naturel

Le Tableau 23 montre que seuls deux formulaires (Québec et Colombie-Britannique) comportent des questions sur l'utilisation du gaz naturel.

Tableau 26 : Gaz naturel

Thématique des questions	Numéros des questions						
	QC	BC	MN	NB	NS	ON	SK
Problèmes reliés au gaz naturel	D9.6	3.N					
Raccordement à des services de gaz naturel	D9.4 D9.5						

19. Chauffage, climatisation, ventilation et autres systèmes

Comme montré au Tableau 27, tous les formulaires demandent s'il y a des problèmes reliés au système de chauffage, cependant ceux du Manitoba et de la Saskatchewan n'ont aucune question demandant des précisions sur celui-ci. L'âge des réservoirs à mazout ainsi que la possibilité d'un réservoir souterrain sont des sujets de question pour quatre formulaires. Le style des questions varie selon les formulaires. Certains englobent tous les systèmes autres que le chauffage dans une même question générale. À l'autre extrême, le formulaire du Québec pose des questions spécifiques pour chacun des systèmes.

Tableau 27 : Chauffage climatisation, ventilation et autres systèmes

Thématique des questions	Numéros des questions						
	QC	BC	MN	NB	NS	ON	SK
Système de chauffage							
Problèmes avec le système de chauffage	D 10.1	3.J	13	5.C	5.B	IS8	3.e
Age du réservoir à mazout	D 10.1			5.B	5.A	E8	
Existence de réservoir à mazout souterrain	D 10.1	1.B			9.C 9.D	E8	
Type de système de chauffage	D 10.1			5.A 5.B	5.A		
Fuites de mazout provenant du réservoir ou des tuyaux	D5			5.B	5.D		
Réparations ou mise à niveau du système de chauffage				5.D	5.C		
Satisfaction aux exigences en vigueur pour le réservoir à mazout						E8	
Existence de pièces plus difficiles à chauffer	D 10.1						
Chauffage par pellicule radiante	D 10.1						
Année d'installation de la fournaise ou des composants du système de chauffage	D 10.1						
Date du dernier ramonage pour le système de chauffage	D 10.1						
Système de climatisation							
Problèmes avec le système de climatisation	D 10.3	3.J	14	7.A	7.A	IS7	3.e
Année d'installation du système de climatisation	D 10.3						

Tableau 27 (suite) : Chauffage climatisation, ventilation et autres systèmes

Thématique des questions	Numéros des questions						
	QC	BC	MN	NB	NS	ON	SK
Système de ventilation							
Problèmes avec le système de ventilation (ex. échangeur d'air)	D 10.4			7.A			3.e
Année d'installation du système de ventilation (ex. échangeur d'air)	D 10.4						
Autres systèmes							
Problèmes avec le système d'humidification ou de purification de l'air			14	7.A	7.A		3.e
Problèmes avec la thermopompe ou le système géothermique	D 10.2 D 10.5						
Année d'installation de la thermopompe et/ou du système géothermique	D 10.2 D 10.5						

20. Poêles, foyers et cheminées

Tous les formulaires ont au moins une question portant sur les appareils de chauffage d'appoint (poêles, foyers et cheminées). Comme montré au Tableau 28, cinq formulaires demandent s'il y a des problèmes avec ceux-ci, quatre s'ils ont été inspectés et un s'ils ont été installés par des personnes qualifiées.

Tableau 28 : Poêles, foyers et cheminées

Thématique des questions	Numéros des questions						
	QC	BC	MN	NB	NS	ON	SK
Problèmes avec le chauffage d'appoint y compris les problèmes d'assurance	D 10.6		16	5.E		IS 6.a	3.m
Inspection WETT ou autre approbation des autorités pour le chauffage au bois		3.E	16	5.E		IS 6.b	
Installation du chauffage au bois par des personnes qualifiées					5.E		
Existence d'un chauffage d'appoint (poêle, foyer, cheminée), fréquence d'utilisation	D 10.6		16				
Année d'installation, documentation	D 10.6						
Fréquence des ramonages et date du dernier ramonage	D 10.6						

21. Équipements divers

Plusieurs équipements ne font pas partie des principaux systèmes d'un bâtiment. Comme montré au Tableau 29, on trouve des questions sur les piscines, bains à remous, baignoire à jet, sauna, système d'arrosage, système d'alarme, etc.

Tableau 29 : Équipements divers

Thématique des questions	Numéros des questions						
	QC	BC	MN	NB	NS	ON	SK
Problèmes avec la piscine ou le bain à remous		3.P	14	7.A		IS13	3.f
Problèmes avec sauna, baignoire à jet, système d'arrosage			14			IS13	3.f
Problèmes avec antenne parabolique, porte de garage, broyeur à déchets, électroménagers, système d'alarme, aspirateur central, intercom, ou autre			14	7.A	7.A	G18	3.f
Détecteurs de fumée et de monoxyde de carbone fonctionnels						IS 5.b	

22. Contrats d'entretien et équipements loués

Quatre formulaires ont des questions concernant les équipements loués et trois sur les contrats d'entretien en cours, comme montré au Tableau 30.

Tableau 30 : Contrats d'entretien et équipements loués

Thématique des questions	Numéros des questions						
	QC	BC	MN	NB	NS	ON	SK
Existence d'équipements loués		3.R		7.B	7.B	G16	
Détails concernant l'équipement loué				7.B	7.C	G16	
Existence de contrats de vente conditionnels						G16	
Existence de contrats d'entretien en cours						G16	
Existence de contrat de service pour la fosse septique ou autre système privé		2.F					
Existence de contrats d'entretien pour système de chauffage, climatisation, thermopompe, géothermique	D 10.1 à D 10.3, D 10.5						

23. Qualité de l'air intérieur

Seul le formulaire du Nouveau-Brunswick ne comporte aucune question sur la présence de produits contenant de l'amiante. Comme montré au Tableau 31, cinq formulaires demandent s'il y a des traces de moisissures ou présence de radon tandis que trois s'informent sur la présence d'urée formaldéhyde.

Tableau 31 : Qualité de l'air intérieur

Thématique des questions	Numéros des questions						
	QC	BC	MN	NB	NS	ON	SK
Produits contenant de l'amiante (ex. v ermiculite, zonolite)	D6	3.C	15		9.D	IS4	2.a
Existence de traces de moisissures ou de pourriture	D6		15	10.D	9.D		3.q
Présence de radon	D 12.2 D 13.9		15	9.A	9.A	E1	
Présence d'urée formaldéhy de	D 12.2					IS3	2.a
Présence d'odeurs : égout, humidité, gaz, mazout, etc.	D6						

a. Les formulaires de l'Ontario et de la Colombie-Britannique ne contiennent pas une question spécifique sur la présence de moisissures, mais ont une question plus générale sur les dommages causés par l'eau et l'humidité.

24. Insectes et ravageurs

Six formulaires demandent s'il y a des dommages causés par la vermine ou les animaux de compagnie, certains précisant qu'il s'agit de dommages non réparés. Ces dommages peuvent souvent ne pas être connus du propriétaire vendeur car situés à l'intérieur des murs ou du toit, et les formulaires du Québec et du Manitoba demandent plutôt s'il y a ou s'il y a eu présence de vermine comme montré au Tableau 32.

Tableau 32 : Insectes et ravageurs

Thématique des questions	Numéros des questions						
	QC	BC	MN	NB	NS	ON	SK
Dommages causés par des insectes, rongeurs, animaux nuisibles ou animaux de compagnie		3.F	9	10.B	10.C	IS9.c	3.k
Présence d'insectes ou d'animaux nuisibles (ex. : fourmis charpentières, chauve-souris, rongeurs)	D 11.1		10				
Récours aux services d'un exterminateur professionnel	D 11.2						

25. Dommages dus au vent et au feu

Tous les formulaires comportent une question générale sur les dommages dus au vent ou au feu comme montré au Tableau 33. La formulation peut cependant varier : a) l'immeuble a-t-il déjà subi des dommages; b) êtes-vous au courant de dommages; c) êtes-vous au courant de dommages non réparés ou incomplètement réparés.

Tableau 33 : Dommages dus au vent ou au feu

Thématique des questions	Numéros des questions						
	QC	BC	MN	NB	NS	ON	SK
Dommages dus au verglas, vent, incendie	D 13.1	3.L	9	10.B	10.C	IS 9.c	3.k
Réparations pour corriger les dommages dus au vent ou au feu						IS 9.d	

9. RÉSULTATS ET DISCUSSION

9.1 Le point sur l'utilisation de la DPV

La Colombie-Britannique semble être la première province canadienne à avoir utilisé la DPV suite à son introduction par la BCREA en 1991. Des exemplaires du formulaire actuellement en vigueur ont été obtenus de sept provinces (Colombie-Britannique, Manitoba, Nouveau-Brunswick, Nouvelle-Écosse, Ontario, Québec, Saskatchewan). Le secteur immobilier albertain l'a utilisé pendant un certain temps, mais a cessé cette pratique vers 2004. La DPV semble aussi être utilisée à l'Île-du-Prince-Édouard,¹⁸⁶ à Terre-Neuve et Labrador¹⁸⁷ et au Yukon.¹⁸⁸

Contrairement au reste du Canada, l'utilisation de la DPV au Québec a été vue par l'ACQC comme une mesure de protection des consommateurs, avant d'en être une de protection des courtiers immobiliers. L'ACQC avait préparé un questionnaire en collaboration avec l'OTPO et suggérait aux vendeurs de le compléter pour limiter leur responsabilité à l'égard des vices cachés.¹⁸⁹ L'OTPO appuyait cette démarche et recommandait à ses membres en inspection préachat d'utiliser la DPV. Ce n'est que quelques années plus tard que l'OACIQ a publié son propre formulaire, à l'usage des courtiers immobiliers. Il est donc courant que les inspecteurs en bâtiment du Québec fassent compléter la DPV, contrairement aux inspecteurs des autres provinces qui considèrent que c'est un acte de courtage immobilier.¹⁹⁰

Il est difficile d'estimer la fréquence d'utilisation de la DPV pour chaque province et les associations de courtiers immobiliers ne publient aucune donnée à ce sujet. On peut cependant avancer que la DPV est plus utilisée au Manitoba, en Nouvelle-Écosse et au Québec, car, dans ces provinces, tous les vendeurs travaillant avec un courtier immobilier seront informés de l'existence de la DPV et on leur proposera de la compléter. La NBREA avance le chiffre d'environ 75 % d'utilisation pour les transactions immobilières normales.¹⁹¹ La DPV semble aussi assez utilisée en Colombie-Britannique et en Ontario puisque son utilisation fait partie des meilleures pratiques de la BCREA et d'OREA.

Il existe une garantie du vendeur dans les provinces de common law et au Québec. Dans les deux cas, cette garantie ne couvre pas les vices apparents, et ce sont les tribunaux qui déterminent si le vice est caché ou pas. Sous le CcQ, le vice donne droit à la garantie légale s'il est caché, grave, existait lors de la vente et est inconnu de l'acheteur. Le vendeur a alors intérêt à déclarer tous les vices importants concernant sa propriété pour les rendre connus de l'acheteur et la DPV lui en fournit le moyen. Le vendeur est aussi responsable des vices qu'il ne connaît pas. En common law, l'acheteur peut obtenir gain de cause dans une affaire en vice caché s'il réussit à

¹⁸⁶ Certains listings de courtiers immobiliers de l'Île-du-Prince-Édouard comportent une ligne pour indiquer la disponibilité de la DPV.

¹⁸⁷ Can LII. *Donald Murray and Kara Murray v. Donna Tilley and Owen Grimes Realty (2000) Inc.*, *op. cit.*, ¶ 39-40.

¹⁸⁸ Can LII. *Lyle et al v. Burdess et al*, 2008 YKSM 5, 2008-12-18, ¶ 11, <http://www.canlii.org/en/yk/yksm/doc/2008/2008yksm5/2008yksm5.html>, 15 avril 2013.

¹⁸⁹ ACQC. *Guide d'inspection de maisons usagées – Comprendre l'inspection préachat*, 2002, p. 25.

¹⁹⁰ Featherston, Sharry. Communication personnelle, courriel du 27 juin 2012, CAHPI.

¹⁹¹ Ryan, Jamie. Correspondance personnelle, lettre du 20 juillet 2012, NBREA.

démontrer que le vice est grave ou qu'il rend la propriété impropre à l'usage qu'il a déclaré vouloir en faire et que le vendeur le connaissait. Le vendeur n'est donc pas responsable s'il ne connaissait pas le vice. La DPV demeure cependant un moyen intéressant de déclarer les vices graves connus du vendeur. L'utilisation de la DPV peut cependant permettre à l'acheteur d'engager une action judiciaire en fausse déclaration si l'information fournie est inexacte.

L'étude d'une centaine de cas de la jurisprudence récente impliquant une DPV a permis de constater que le document est à la base de l'action judiciaire dans la majorité des cas étudiés. Les juges ont estimé que les vendeurs n'avaient pas répondu honnêtement dans 21 % des cas québécois et dans 50 % des cas sous le régime de common law, ce qui reflète sans doute l'avantage de faire une divulgation la plus complète possible en droit civil, pour éviter les poursuites en vertu de la garantie de qualité du vendeur. Contrairement aux tribunaux de droit civil, les comptes rendus de jugements des tribunaux de common law fournissent une abondance de cas de jurisprudence dans le but de cerner le statut juridique de la DPV (21% vs 55% des cas). En effet, au Québec, le formulaire n'est souvent qu'un des éléments de preuve dans la cause en vice caché, tandis qu'en common law, les juges doivent commencer par déterminer quelle valeur ils attribuent au formulaire si la cause en fausse déclaration est basée sur celui-ci.

9.2 Utilité de la DPV

9.2.1 Protection des courtiers immobiliers

Les formulaires de DPV ont été adoptés aux EU par les associations de courtiers immobiliers dans le but de protéger leurs membres des actions judiciaires intentées par des acheteurs insatisfaits. Ces associations ont réussi à faire rendre légalement obligatoire l'utilisation de la DPV dans environ les deux tiers des états américains,¹⁹² transférant ainsi au vendeur l'obligation de fournir des renseignements exacts à l'acheteur. Au Canada, ce sont aussi les associations de courtiers immobiliers ou les organismes qui les encadrent qui ont introduit ces formulaires qui ne sont cependant légalement obligatoires dans aucune province ni aucun territoire. Il aussi faut noter que les lois sur le courtage immobilier imposent un devoir de divulgation aux courtiers et que l'obtention de la DPV leur permet de remplir ce devoir.

9.2.2 Protection des vendeurs

La DPV est aussi utile pour protéger le vendeur en conservant une trace des informations fournies et diminuer sa responsabilité en démontrant que toutes les informations nécessaires ont été données à l'acheteur. Au Québec, cet avantage est encore plus marqué puisque le vendeur doit habituellement fournir une garantie légale contre les vices cachés sur le bien vendu, et la divulgation des défauts de la propriété permet au vendeur de diminuer sa responsabilité. La DPV permet aussi de circonscrire l'information qui doit être fournie à l'acheteur.

9.2.3 Protection des acheteurs

L'obtention de la DPV permet de rétablir quelque peu l'équilibre entre les connaissances que possède le vendeur sur la propriété et celles de l'acheteur. La conservation des informations fournies est aussi utile aux acheteurs en cas d'action judiciaire basée sur la fausse déclaration.

¹⁹² Nanda, juillet 2006, *op.cit.*, p. 3.

En plus de fournir une base de comparaison pour des propriétés semblables, cette divulgation diminuerait le nombre de « surprises » suite à l'achat de la propriété et contribuerait à diminuer le nombre de litiges. Un autre avantage est de fournir à l'acheteur des renseignements pouvant orienter l'inspection préachat ou difficiles à obtenir même avec une inspection préachat rigoureuse, en posant des questions qu'un acheteur averti pourrait formuler. Un arbitre à la Cour des petites créances de Nouvelle-Écosse, Eric K. Slone, s'est prononcé au sujet de la DPV en soulignant que sa principale utilité résidait dans la dénonciation des vices cachés connus du vendeur.¹⁹³

Certains défauts ne sont pas matériels (ex. propriétés stigmatisées pour cause de mort violente) ou ne sont pas limités à la propriété (ex. projets de développement dans le voisinage), mais des acheteurs pourraient désirer les connaître.

9.3 Points à considérer pour améliorer la DPV

L'enjeu, comme noté par les experts interviewés par Miller *et al*, est de rédiger une DPV qui (1) fournit de l'information utile sous une forme simple, facile à lire et à comprendre; (2) équilibre les besoins du vendeur et de l'acheteur, et (3) clarifie et simplifie le rôle des professionnels de l'industrie de l'immobilier dans le processus de divulgation.¹⁹⁴

9.3.1 Tenir compte des biais de comportement

La revue de littérature a mis en lumière que le comportement du consommateur en situation d'achat n'est pas toujours celui du « consommateur rationnel » utilisé par les théoriciens des sciences économiques classiques. Dans certaines circonstances, le consommateur agirait plutôt en fonction de certains biais de comportement, pouvant lui faire prendre de mauvaises décisions. Certains de ces biais coûteux devraient être pris en compte lors de la rédaction des formulaires de DPV :

- Surcharge d'information : selon le modèle économique classique, l'augmentation de la quantité d'information est toujours bénéfique. Ceci n'est cependant pas vérifié lors d'études de marché dont les résultats suggèrent plutôt que passé un certain seuil d'informations, le consommateur décide de ne pas acheter ou va même choisir au hasard;
- Biais dû à la formulation et à la présentation : les consommateurs sont influencés non seulement par les informations objectives fournies, mais aussi par le « cadre » de cette information. Par exemple, une allégation « 92 % sans gras » déclenche une réponse différente de « 8 % de gras ».¹⁹⁵

Plusieurs autres biais inhérents à la forme même du questionnaire sont connus :

- Biais vers le oui : le répondant fournit des réponses positives pour faire plaisir ou ne pas avoir à se justifier;
- Biais vers l'estime de soi : le répondant préfère les réponses valorisantes;
- Effet de halo : le répondant a tendance à toujours donner la même réponse quand une échelle est utilisée;

¹⁹³ CanLII. *Moffatt v. Finlay*, 2007-10-30, 2007 NSSM 64, ¶ 29-30, <http://www.canlii.org/en/ns/nssm/doc/2007/2007nssm64/2007nssm64.html>, 15 avril 2013.

¹⁹⁴ Miller *et al*, 2006, *op.cit.*, p. 7-10.

¹⁹⁵ McAuley, Ian. *Roundtable on Economics for Consumer Policy - Summary Report*, 26 juillet 2007, OCDE, p. 11-12, <http://www.oecd.org/internet/consumerpolicy/39015963.pdf>, 15 avril 2013.

- Effet de contamination : la réponse donnée à la première question a un impact sur les questions suivantes.¹⁹⁶

Il est par ailleurs possible pour les gouvernements de favoriser l'utilisation de la DPV autrement que par législation en se basant sur le fait que dans une situation complexe, le consommateur a tendance à utiliser la proposition fournie d'office.¹⁹⁷ Cette possibilité a été soulevée dans le rapport Neufeld.¹⁹⁸ La MSC a choisi d'annexer la DPV au formulaire de l'offre d'achat et de l'inclure dans ce contrat par défaut. La NSREC inclut aussi la DPV par défaut à l'offre d'achat. Dans les deux cas, les parties peuvent biffer la clause d'inclusion si elles s'y opposent puisque la DPV n'est pas légalement obligatoire.

9.3.2 Déterminer quels éléments doivent être divulgués

L'ampleur et la nature des éléments sujets à divulgation ne font pas consensus. Certains auteurs américains se questionnent sur l'utilisation de la ligne de propriété comme limite de la divulgation, ainsi que sur la manière de traiter les propriétés stigmatisées.^{199,200}

Des chercheurs australiens recommandent la simplification des formulaires qui semblent plus complexes que ceux utilisés aux EU et au Canada. Une comparaison des éléments sujets à divulgation par législation en Australie et la cause de certaines des actions judiciaires qui y sont engagées démontrent par ailleurs que les formulaires obligatoires ne couvrent pas nécessairement tous les éléments importants pour les acheteurs.^{201,202}

Ceci est confirmé par notre étude de la jurisprudence canadienne qui montre que les questions du formulaire ne couvraient pas le problème qu'a rencontré l'acheteur suite à l'acquisition de la propriété dans au moins neuf des causes étudiées.

Un fervent opposant à la DPV, Bob Aaron, avocat et chroniqueur au Toronto Star écrivait, lors de la parution du formulaire au Manitoba, qu'il le préférerait à celui de l'Ontario pour la seule raison que les questions étaient plus simples et moins nombreuses :

The major difference between the disclosure form created by the Manitoba Real Estate Association and the Ontario Real Estate Association version is their length and complexity. The Manitoba form has 19 questions, the basic Ontario form has 48.

I am a devout opponent of these forms, but given a choice, I would take the Manitoba form any day.²⁰³

¹⁹⁶ Gruszka, Nathanael. *Comment rédiger un questionnaire?* 22 août 2012, Gruszka Etudes Marketing, <http://marketingpharmaceutique.blogspot.com/2012/08/22-comment-rediger-un-questionnaire.html>, 15 avril 2013.

¹⁹⁷ McAuley, 2007, *op.cit.*, p. 12.

¹⁹⁸ Neufeld, 2009, *op.cit.*, p. 31-32, 42.

¹⁹⁹ Roberts, 2006, *op.cit.*, p. 957-993.

²⁰⁰ Edmiston, 2010, *op.cit.*, p. 281-320.

²⁰¹ Miller *et al.*, 2006, *op.cit.*

²⁰² Christensen *et al.*, 2007, *op.cit.*, p. 149.

²⁰³ Aaron, Bob. *Manitoba Simplifies Seller Disclose Form*, 11 novembre 2011, thestar.com, <http://www.thestar.com/living/realestate/article/1084308--aaron-manitoba-simplifies-seller-disclose-form>, 15 avril 2013. Traduction libre: « La principale différence entre les formulaires de divulgation créés par la Manitoba Real Estate Association et l'Ontario Real Estate Association est leur longueur et leur complexité. Le formulaire manitobain compte 19 questions, tandis que l'ontarien en a 48. ¶ Je suis un fervent adversaire de ces formulaires, mais si j'avais à choisir, je prendrais le formulaire du Manitoba n'importe quand. »

Suite à notre comparaison de sept formulaires de DPV, les questions ont été classées en 25 catégories, couvrant une variété de sujets: date d'acquisition et d'occupation de l'immeuble; vices cachés; stigmas psychologiques; permis et garanties; rapports d'inspection et autres expertises; avis de non-conformité et activités criminelles; terrain; infiltrations d'eau; inondations; toiture; structure; isolation; système électrique; télécommunications; plomberie; approvisionnement en eau potable; évacuation des eaux usées; gaz naturel; systèmes de chauffage, climatisation, ventilation et autres; poêles, foyers et cheminées; équipements divers; contrats d'entretien et équipements loués; qualité de l'air intérieur; insectes et ravageurs; dommages dus au vent et au feu.

Il semble logique que les éléments utiles à l'acheteur pour prendre sa décision et qui devraient être sujets à divulgation diffèrent selon que la propriété est située en ville ou à la campagne, et qu'elle soit une maison individuelle ou une copropriété. Pourtant, seule la Colombie-Britannique a des formulaires distincts pour les copropriétés et les propriétés rurales. La DPV ontarienne renvoie à un formulaire additionnel comportant 12 questions réservées aux copropriétés (Schedule 221). Il y a aussi un formulaire additionnel pour les propriétés non desservies par les systèmes d'égout ou d'aqueduc municipaux, ainsi que celles dont l'accès est limité ou qui sont en bordure d'un plan d'eau (Schedule 222). La DPV de la Saskatchewan comporte une question spécifique à la vente de condominium. Les autres formulaires n'abordent pas spécifiquement ces sujets.

9.3.3 Formuler les questions pour les publics cibles

La rédaction d'un formulaire de DPV fait face à plusieurs défis. Contrairement aux questionnaires utilisés en recherche marketing ou dans des évaluations de satisfaction, le formulaire complété ne sera pas compilé par des chercheurs, mais devra être clair et compréhensible pour le vendeur et l'acheteur moyen sans laisser de place à interprétation par les juristes. Plusieurs des recommandations concernant la rédaction des questionnaires en recherche marketing s'appliquent cependant.²⁰⁴

- Déterminer l'objectif du questionnaire;
- Recenser les données à collecter;
- Renoncer à tout savoir : la surcharge d'information peut être un problème;
- Ordonner le questionnaire dans une progression cohérente;
- Rédiger les questions en termes précis;
- Adapter le questionnaire au mode de cueillette de données (avec ou sans l'aide d'un courtier immobilier);
- Soigner l'introduction en clarifiant les buts du questionnaire, ses implications légales, la protection de la confidentialité des données;
- Varier les formats de questions pour prévenir la lassitude du répondant;
- Prétester le questionnaire pour en vérifier la compréhension, l'enchaînement des questions, la durée d'administration;
- Intéresser les répondants aux sujets couverts.

Il faut aussi s'assurer que l'acheteur lise le formulaire. Un formulaire sous forme de liste avec un espace sous chaque item pour décrire la nature et l'étendue des défauts est plus susceptible d'être lu qu'un autre qui fait simplement référence à une série de

²⁰⁴ Bertin, Olivier. *10 bonnes pratiques pour réussir votre questionnaire*, 9 mai 2011, <http://www.marketing-strategie.fr/2011/05/09/10-bonnes-pratiques-pour-reussi-votre-questionnaire/>, 15 avril 2013.

recherches ou de certificats joints en annexes. Une étude américaine (2000) sur les formulaires utilisés pour la divulgation dans les transactions immobilières a révélé que seulement 3 % des répondants ont trouvé trop complexes les formulaires sous forme de listes.²⁰⁵ Christensen *et al* (2009), résumant les éléments dont il faudrait tenir compte avant d'implanter un formulaire obligatoire de DPV :

- Déterminer quand l'information doit être fournie à l'acheteur;
- Déterminer si l'information est pertinente à la transaction;
- Déterminer si l'information est éclairante (« helpful ») et utile pour aider l'acheteur à prendre une décision éclairée quant à poursuite de la transaction;
- S'assurer que l'information est dans un langage simple, susceptible d'être compris par l'acheteur;
- S'assurer que la présentation du document aide l'acheteur à en faire la lecture.²⁰⁶

Lors de la comparaison des formulaires, nous avons constaté un certain amateurisme dans la formulation des questions. Par exemple, des questions semblables peuvent permettre un choix de réponses différent selon la province. Dans d'autres cas, le choix de réponses permises est incohérent avec la question posée.

Les commentaires de plusieurs juges concernant la forme et le contenu des questions de la DPV ont été relevés pendant l'étude de la jurisprudence. Ainsi les questions imprécises de la DPV peuvent difficilement permettre à un acheteur de remporter une action judiciaire basée sur une fausse déclaration. Le juge Romilly de la Cour provinciale de Colombie-Britannique exprime sa frustration à ce sujet :

Comme j'ai indiqué dans plusieurs autres jugements, les DPV qui qualifient les représentations faites par un vendeur au moyen de phrases comme « Au meilleur de votre connaissance » ou « Avez-vous connaissance d'un fait particulier », recèlent des difficultés, sauf dans des cas de tromperie manifestes, pour un acheteur essayant de prouver que le vendeur savait ou avait connaissance d'un vice particulier de la propriété achetée. Il me semble qu'à moins que le vendeur n'ait un devoir d'investiguer afin de faire des représentations valables, le processus perd, à mon avis, sa signification et le devoir d'investigation raisonnable est transféré à l'acheteur qui doit alors procéder avant et non après l'achat, sinon la règle de « caveat emptor » ou « acheteur averti » s'applique.²⁰⁷

²⁰⁵ Moore GS et Smolen G, 2000. Article cité dans Christensen et al, 2009, *op.cit.*, p. 24.

²⁰⁶ Christensen et al, 2009, *op.cit.*, p. 28-29.

²⁰⁷ CanLII. *Smith & Viitanen v. Chen & New World Realty Ltd.*, 2008-02-21, 2008 BCPC 372, ¶ 16, <http://www.canlii.org/en/bc/bcpc/doc/2008/2008bcpc372/2008bcpc372.html>, 15 avril 2013. Traduction libre de : "I find that I must reiterate what I have stated in several other judgments that Property Disclosure Statements that qualify the representation being made by a Vendor with terms such as: "To the best of your knowledge" and "Are you aware of a particular fact", are fraught with difficulties, except in very obvious cases of deception, for the purchaser trying to establish that a Vendor had knowledge or was aware of a particular defect in the condition of the property that is being purchased. It strikes me that unless there is some obligation on a Vendor to make due inquiry into the particular representation sought, the process becomes, in my opinion, meaningless, and the duty shifts on the Purchaser to make such due inquiry before, not after, purchase, or the maxim of "caveat emptor" or "buyer beware" applies."

Des questions trop vagues peuvent porter le vendeur à croire qu'elles ne s'appliquent pas à son cas. Dans la cause *Payette c. Dumont*²⁰⁸ sur les dépôts d'ocre ferreuse, les vendeurs ont répondu par la négative à la question « Existe-t-il d'autres défauts, anomalies ou autres problèmes que vous connaissez et qui n'ont pas été mentionnés dans ce questionnaire? » du formulaire utilisé en 2007. Ils ont cependant fourni aux acheteurs de la documentation et des instructions spécifiques au problème de dépôts d'ocre concernant l'entretien des drains et de la pompe du bassin de captation au sous-sol. La version 2012 de la DPV de l'OACIQ contient maintenant des questions spécifiques relatives aux dépôts d'ocre ferreuse.

Le choix du temps des verbes mène à des incertitudes et des interprétations parfois divergentes. Le problème survient quand une interprétation restrictive du temps présent induit le vendeur à ne pas déclarer, par exemple, de graves infiltrations au sous-sol dans un passé rapproché parce qu'il a fait des travaux correctifs avant la mise en vente de la propriété. Cette interprétation est partagée par le juge Smith de la Cour Suprême de Nouvelle-Écosse qui considère que les questions commençant par « Are you aware »²⁰⁹ doivent refléter la connaissance du vendeur concernant l'état de la propriété au moment de remplir le formulaire.²¹⁰ Ce n'est pas l'avis du juge Wright de la Cour du Banc de la Reine de Saskatchewan qui trouve cette interprétation au temps présent trop restrictive, particulièrement quand il y a eu des réparations importantes.²¹¹ En plus de ces deux affaires, nous en avons dénombré six autres où cette question était abordée, démontrant le problème posé.²¹² L'arbitre Slone, de la Cour des petites créances de Nouvelle-Écosse, propose quant à lui de reformuler certaines questions pour les rendre plus utiles et lever l'incertitude quant à la période concernée.²¹³

La juge Brown de la Cour suprême de Colombie-Britannique soulève un point au sujet de la présentation et de la compréhension des questions relatives à la structure d'un bâtiment. On peut effectivement s'interroger à savoir si ce qui constitue la structure d'une maison est clair pour tous les acheteurs et vendeurs et pourquoi limiter les modifications faites durant les 60 derniers jours à la structure seulement.²¹⁴

La date d'acquisition de l'immeuble ainsi que de savoir si le propriétaire en était aussi l'occupant peut être important pour déterminer si la propriété a été acquise pour spéculation ou par un spécialiste de la rénovation pour une opération de vente-achat (*home flip*). Un tribunal de Colombie-Britannique notait en 2009 que le questionnaire de DPV ne posait pas de question à ce sujet. Si cela avait été le cas, les acheteurs auraient

²⁰⁸ CanLII. *Payette c. Dumont*, 2010-03-26, 2010 QCCS 1631, ¶26, 62, <http://www.canlii.org/fr/qc/qccs/doc/2010/2010qccs1631/2010qccs1631.html>, 15 avril 2013.

²⁰⁹ Traduction: « Êtes-vous au courant ».

²¹⁰ CanLII. *Gesner v. Ernst*, 2007-05-18, 2007 NSSC 146, ¶ 58, <http://www.canlii.org/en/ns/nssc/doc/2007/2007nssc146/2007nssc146.html>, 15 avril 2013.

²¹¹ CanLII. *Snider v. Karpinski*, 2009-10-06, 2009 SKQB 394, ¶ 133-135, <http://www.canlii.org/en/sk/skqb/doc/2009/2009skqb394/2009skqb394.html>, 15 avril 2013.

²¹² *Swift v. Kung and Kung et al* (2006 BCSC 1123, 2006-07-24, ¶ 6), *Libby and Peng v. Godbout and St. Amand* (2010 BCPC 153, 2010-07-15, ¶ 59-62), *Allen v. Thorne* (2007 NSSM 31, 2007-07-14, p. 11-12), *Kaufmann v. Gibson* (2007 ONSC 26609, 2007-07-10, ¶ 79, 101-108), *Usenik v. Sidorowicz* (2008 ONSC 11373, 2008-02-25, ¶ 47), *Skinner v. Crowe* (2010 NSSM 66, 2010-11-16, ¶ 9).

²¹³ CanLII. *Moffatt v. Finlay*, *op.cit.*, ¶ 31.

²¹⁴ CanLII. *Neilson v. Lam*, 2010-12-01, 2010 BCSC 1702, ¶ 82-85, <http://www.canlii.org/en/bc/bcsc/doc/2010/2010bcsc1702/2010bcsc1702.html>, 15 avril 2013.

mis moins de confiance dans la DPV faite par des vendeurs impliqués dans une telle opération.²¹⁵

9.3.4 Déterminer quand remettre la DPV à l'acheteur potentiel

Il a été démontré que lorsque les consommateurs font des investissements initiaux, ils ont tendance à continuer à investir en dépit d'informations en faveur d'un retrait. L'éducation des consommateurs sur les coûts irrécupérables ne semble pas réduire cette tendance à persister avec la ligne de conduite initiale. Cet effet est observable dans le domaine immobilier où on constate que les acheteurs sont peu enclins à renégocier le prix d'une propriété quand les défauts sont découverts après l'offre d'achat.²¹⁶

Des études en psychologie cognitive citées précédemment montrent que quand les informations sont remises tardivement dans le processus, par exemple après la signature de l'offre d'achat, le consommateur a tendance à persister dans la transaction une fois l'engagement pris avec justement, la signature de l'offre d'achat. Il semble que l'acheteur potentiel tienne compte de l'information reçue, mais qu'il lui donne un poids relatif moindre que l'information initiale sur la propriété et son prix.²¹⁷ Ces résultats supportent la recommandation que la DPV soit fournie à l'acheteur potentiel pendant sa recherche initiale ou à tout le moins avant de faire une offre d'achat.

Les directives données aux courtiers immobiliers sur le moment propice pour remettre la DPV à un acheteur potentiel sont variables, mais la remise de la DPV avant le dépôt de l'offre d'achat ne semble pas une pratique répandue. Des directives concernant le moment de remettre la DPV à l'acheteur ont été trouvées pour quatre provinces. En Colombie-Britannique, le courtier représentant le vendeur doit s'assurer que la divulgation écrite des vices cachés, mais connus du vendeur, est faite à l'acheteur avant que l'offre d'achat soit acceptée, ce qui implique une remise de la DPV entre le dépôt de l'offre d'achat et son acceptation.²¹⁸ Par ailleurs, on suggère aussi au courtier du vendeur d'avoir des exemplaires de la DPV sur place lors des visites de la propriété.²¹⁹

En Nouvelle-Écosse, on recommande au courtier de ne distribuer des copies de la DPV qu'avec l'accord du vendeur, car c'est un document confidentiel qui doit être traité comme tel, et de ne pas utiliser la DPV comme un dépliant aux journées portes ouvertes ou pour solliciter des acheteurs. La DPV n'est habituellement fournie à l'acheteur qu'après le dépôt de l'offre d'achat.^{220,221}

²¹⁵ CanLII. *Manghat v. Tchilingirian*, 2009-09-17, 2009 BCSC 1809, ¶ 7, <http://www.canlii.org/en/bc/bcsc/doc/2009/2009bcsc1809/2009bcsc1809.html>, 15 avril 2013.

²¹⁶ Christensen *et al*, 2009, *op. cit.*, p. 26-27.

²¹⁷ Stern, 2005, *op. cit.*, p. 57-91.

²¹⁸ RECBC. *Professional Standards Manual*, Section II Trading Services, 2 - Acting for Sellers, (I) Disclosure of Material Latent Defects, p. 64, http://www.recbc.ca/pdf/Professional_Standards_Manual.pdf, 15 avril 2013.

²¹⁹ RECBC. *Professional Standards Manual*, Section II Trading Services, 4 - General Information, (a) Contract Clauses, xxii Disclosure Issues, (3) Property Disclosure Statements (PDS) et xxiii Property Disclosure Statement Clause, p. 100, http://www.recbc.ca/pdf/Professional_Standards_Manual.pdf, 15 avril 2013.

²²⁰ NSREC. *PCDS Forms*, 20 février 2012, Commission News Bulletin 159, p. 2, <http://www.nsrec.ns.ca/documents/Bulletin159.pdf>, 15 avril 2013.

²²¹ NSREC. *PCDS Forms*, 6 mai 2012, Commission News Bulletin 137, p. 2, <http://www.nsrec.ns.ca/media36ec.pdf?mid=472>, 15 avril 2013.

En Ontario le courtier doit informer tout acheteur intéressé à la propriété de l'existence d'une DPV ou son équivalent. Il doit aussi en fournir une copie aussitôt que possible à l'acheteur qui en fait la demande.²²²

Au Québec, depuis juin 2012 la DVP est devenue obligatoire lors des transactions immobilières avec un courtier. La déclaration doit être préparée lors de la signature du contrat de courtage et est donc disponible avant le dépôt de l'offre d'achat.²²³

9.3.5 Fournir des mises en garde

Une meilleure protection des consommateurs passe nécessairement par une meilleure information. Il semble donc nécessaire de mieux informer les vendeurs et les acheteurs de leurs obligations dans la transaction immobilière, mais aussi sur les implications légales de la DPV.

9.4 Leçons tirées de la jurisprudence

Suite à notre étude de la jurisprudence canadienne, on peut constater que sous le régime de common law, tout un domaine de la loi s'est développé autour de la DPV. On peut retenir que la majorité des actions judiciaires basées sur la DPV invoquent la fausse déclaration. Pour emporter une action judiciaire en fausse déclaration, l'acheteur doit démontrer qu'il s'est fié à la DPV pour prendre sa décision d'achat. Par ailleurs, si le vendeur a répondu honnêtement aux questions, la règle *caveat emptor* s'applique, même s'il y a des erreurs dans la DPV, par exemple parce qu'il ignorait l'existence d'un vice caché. D'un autre côté, la responsabilité du vendeur n'est pas engagée par une fausse information sur les vices apparents ou leur non-divulcation si l'acheteur ne prouve pas que cela l'ait incité à acheter la propriété.

Le Québec est la seule province canadienne avec un régime de droit civil. Les tribunaux s'y prononcent moins sur la portée juridique de la DPV, puisque les affaires impliquant une DPV sont des causes en vice caché et que la DPV n'est qu'un élément de preuve parmi d'autres. Pour emporter une action judiciaire en vice caché, l'acheteur doit commencer par démontrer le vice au sens légal, pour que la garantie du vendeur s'applique. La responsabilité du vendeur n'est pas engagée s'il réussit à démontrer que l'acheteur n'a pas rempli son devoir de prudence et de diligence, ou que le problème est relié à l'âge de la propriété. En effet, la vétusté n'est pas considérée comme un vice par les tribunaux.

Sous les deux régimes, l'inclusion de la DPV au contrat de l'offre d'achat démontre l'importance que lui accorde l'acheteur et en facilite l'utilisation dans une action judiciaire. La DVP est utile comme preuve des réponses erronées du vendeur ou pour conserver une trace des divulgations qui ont été faites. Dans plusieurs cas, on rapporte que la DPV a induit un sentiment de sécurité trompeur, que l'emploi de semi-vérités a caché un vice apparent, ou que la formulation des questions a laissé place à interprétation. C'est cependant à l'acheteur de démontrer que le vendeur connaissait le vice caché non dénoncé.

²²² RECO. *Seller Property Information Statements*, hiver 2012, For the Record, p. 3, <http://www.reco.on.ca/UserFiles/Winter%202010%20Final.pdf>, 15 avril 2013.

²²³ OACIQ. *Contexte d'utilisation du formulaire obligatoire Déclarations du vendeur sur l'immeuble*, op.cit.

Il y a des limites à l'utilité de la DPV. Par exemple, un vendeur ne peut pas divulguer un vice qu'il ignore, il peut faire des erreurs involontaires en remplissant le formulaire ou manquer de connaissances s'il n'a pas habité la maison. La formulation des questions de la DPV ou les conseils du courtier immobilier peuvent aussi induire le vendeur en erreur. Il arrive aussi que les questions de la DPV ne couvrent tout simplement pas le problème de l'acheteur.

Nous avons aussi relevé que dans certaines circonstances l'acheteur est fautif en ne faisant pas de suivi sur un problème dénoncé par le vendeur, en ne remplissant pas son devoir d'investiguer, en ne lisant pas attentivement la DPV avant de conclure la vente, en ne tenant pas compte de l'information fournie par la DPV dans sa prise de décision ou tout simplement en ne demandant pas de DPV.

9.5 Rôle des courtiers

Dans la plupart des provinces, les responsabilités relevant des lois provinciales sur le courtage immobilier sont partagées entre un organisme gouvernemental ou relevant d'une instance gouvernementale chargée de l'application de la loi, et d'une association affiliée au CREA qui s'occupe principalement de la défense des intérêts des courtiers immobiliers. On observe cependant un chevauchement des responsabilités entre ces organismes, notamment pour la formation, et parfois le respect du code d'éthique. L'administration du formulaire de DPV relève de l'organisme relié au gouvernement dans trois provinces: Manitoba, Nouvelle-Écosse et Québec. Ailleurs, il est sous la responsabilité des associations affiliées au CREA.

Les sites internet des organismes qui encadrent le travail des courtiers immobiliers ont été étudiés pour savoir quel type de formation leur était dispensé concernant la DPV. Cette question a aussi été posée directement aux organismes. De l'information émanant de neuf organismes représentant six provinces a été trouvée concernant la formation fournie aux courtiers immobiliers sur la DPV. Les directives énoncées par William Foster, dans un rapport de 2003,²²⁴ ont été comparées à l'information que nous avons trouvée. Les sources consultées ne permettent pas de conclure que les recommandations de Foster ont été appliquées concernant l'information qui devrait être fournie aux acheteurs et aux vendeurs sur la DPV. Certaines directives sont plus répandues :

- Le courtier immobilier de l'acheteur doit lui rappeler son devoir d'investiguer même s'il obtient une DPV: inspection préachat ou plus spécialisée, questions plus précises au vendeur;
- Le courtier immobilier du vendeur devrait lui rappeler l'importance de fournir de l'information exacte et complète s'il choisit de remplir une DPV;
- Le courtier immobilier a l'obligation de vérifier certaines des informations plus problématiques de la DPV pour remplir son devoir de diligence.

Bien que l'examen du rôle des courtiers immobiliers n'était pas inclus dans les buts de l'étude de la jurisprudence, celle-ci a permis d'identifier 22 décisions pour lesquelles le courtier expose comment il a conseillé son client et comment il utilise la DPV dans son travail. Leur examen permet de confirmer les résultats de notre étude des sites internet des organismes qui encadrent le travail des courtiers immobiliers, c'est-à-dire qu'il y a

²²⁴ Foster, janvier 2003, *op.cit.*, p. 34-37.

place à améliorer leur formation en ce qui concerne la DPV. En effet, dans plusieurs cas, les conseils des courtiers sont à la source du litige, en recommandant aux vendeurs de ne pas indiquer un problème passé, même sérieux, si des réparations ont été effectuées et qu'elles semblent satisfaisantes. De plus, si le courtier représente l'acheteur, les tribunaux considèrent que son devoir de diligence inclut de souligner à son client les problèmes potentiels de la DPV et de les investiguer.

L'examen des sites internet des organismes gouvernementaux qui encadrent le travail des courtiers immobiliers a permis de démontrer que l'information fournie au consommateur concernant la DPV et ses implications légales était minimale. Des brochures ou l'équivalent à l'intention des consommateurs (acheteurs ou vendeurs) ont été trouvés pour toutes les provinces sauf Terre-Neuve et Labrador et les territoires. Sur ces neuf brochures, cinq mentionnent l'existence de la DPV, mais fournissent peu d'information à son sujet. En plus des brochures, quatre sites internet fournissent de l'information supplémentaire sur la DPV pour les acheteurs et les vendeurs.

10. CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS

Cette recherche a permis d'examiner en profondeur le contexte d'utilisation de la DPV au Canada. Lors de la transaction immobilière, les vendeurs et les acheteurs font face à des situations nouvelles sur lesquelles ils ont peu de maîtrise. L'utilisation de la DPV fait partie de ces nouvelles situations. Une des façons pour les vendeurs et acheteurs d'optimiser l'utilisation de la DPV dans la prise de décision serait de se préparer à l'avance dans le but de comprendre l'utilité du document ainsi que sa portée légale. Toutefois, plusieurs embûches peuvent entraver leurs efforts, notamment le peu d'information disponible pour les consommateurs concernant la DPV, dont le fait que seuls les formulaires du Manitoba et du Québec sont disponibles librement sur Internet. De plus, les normes de conduite des courtiers immobiliers concernant la DPV ne sont pas expliquées sur les sites internet des organismes qui les encadrent, ce qui complique la tâche des consommateurs qui auraient à se plaindre de leur travail à ce sujet.²²⁵

- Attendu que pour mieux utiliser la DPV, le consommateur (acheteur ou vendeur) devrait pouvoir se préparer à l'avance;
- Attendu qu'il n'y a que peu d'information concernant la DPV destinée au consommateur (acheteur ou vendeur) sur les sites internet des organismes qui gèrent ce formulaire;
- Attendu que les formulaires de DPV ne sont habituellement pas disponibles facilement pour les consommateurs;

L'ACQC recommande que les organismes chargés de la gestion du formulaire de DPV mettent plus d'information facilement disponible aux consommateurs (brochure, dépliant, site internet) et donnent libre accès au formulaire.

La revue de littérature, la revue de presse, l'étude de jurisprudence et la comparaison des formulaires en utilisation au Canada ont permis de constater que la rédaction d'un outil comme la DPV n'est pas une chose simple, car il faut tenir compte de plusieurs aspects parfois contradictoires. Des groupes de travail chargés de l'élaboration et de la révision des formulaires de DPV, seraient mieux placés pour tenir compte des intérêts divergents des courtiers immobiliers, des acheteurs et des vendeurs, que les services de contentieux des organismes qui en font actuellement la gestion. Ces groupes de travail auraient pour mandat de déterminer :

- L'objectif de l'utilisation du formulaire;
- Le type de propriété couvert : résidentiel urbain, résidentiel en milieu agricole ou maison de campagne, copropriété;
- Les problèmes couverts selon les spécificités provinciales : matériels, immatériels (maisons stigmatisées, développements futurs, zonage spécial, etc.);
- Les limites de la DPV : celle de la propriété, du quartier, celles qui ne sont pas du domaine public, celles qui ont un impact sur la valeur de la propriété, celles qui ont un impact sur la vie privée du vendeur, etc.;
- La quantité d'information à fournir à l'acheteur potentiel;

²²⁵ Tomlinson, Kathy. *Homebuyer with huge bill not told about old leak Problem was not disclosed because repair had been done*, 7 novembre 2011, CBC News, <http://www.cbc.ca/news/canada/british-columbia/story/2011/11/04/bc-homedefect.html>, 15 avril 2013.

- Le moment le plus approprié pour fournir la DPV afin que cette information soit considérée dans la décision d'achat;
- L'information à fournir à l'acheteur et au vendeur sur l'importance juridique de la DPV.

Comme l'énergie consommée par une maison est une importante dépense récurrente, les formulaires de toutes les provinces gagneraient à contenir une question portant sur l'efficacité énergétique ou la consommation d'énergie. De plus, la standardisation de la formulation des questions pour éviter les erreurs d'interprétation serait à considérer. Finalement, une réponse affirmative devrait toujours amener un commentaire.

Une fois la rédaction complétée, il est important de s'assurer que les publics ciblés en feront la bonne interprétation. L'étude de la jurisprudence a démontré que des erreurs d'interprétation ont causé des litiges, d'où la nécessité de valider les questionnaires avant leur utilisation à grande échelle. Cette validation aurait aussi pour but de s'assurer que la présentation du document aide l'acheteur à en faire la lecture.

- Attendu que plusieurs facteurs doivent être considérés lors de la rédaction d'un formulaire de DPV;
- Attendu que plusieurs groupes ont un intérêt dans la DPV;
- Attendu que les gouvernements sont habituellement mieux placés que les associations de courtiers immobiliers pour protéger le consommateur;
- Attendu que la DPV devrait être le point de départ de l'inspection préachat;
- Attendu que l'interprétation de certaines questions de la DPV, et plus particulièrement des temps de verbe, a été reconnue par les tribunaux comme un problème;

L'ACQC recommande que, pour chaque province, soient formés des groupes de travail chargés de l'élaboration et de la révision des formulaires de DPV, comprenant des représentants du gouvernement provincial, des courtiers immobiliers, des juristes, des inspecteurs en bâtiment, représentants des consommateurs.

L'ACQC recommande que ces groupes de travail soient placés sous la responsabilité des organismes gouvernementaux chargés d'appliquer les lois sur le courtage immobilier.

L'ACQC recommande qu'une révision périodique des formulaires soit faite pour tenir compte de l'évolution de la jurisprudence, des processus constructifs et des préoccupations des acheteurs, ainsi que de la découverte de nouveaux problèmes reliés aux bâtiments.

L'ACQC recommande que les questions de la DPV concernant l'inspection préachat soient regroupées de façon à faciliter l'utilisation du formulaire par les inspecteurs en bâtiment.

L'ACQC recommande que les formulaires de DPV soient validés avant utilisation pour que les questions soient claires et non sujettes à interprétation par les publics cibles : acheteur et vendeur moyens, courtiers immobiliers, juristes, inspecteurs en bâtiment.

Le manque d'information fournie au vendeur concernant les implications légales de la DPV, notamment que la divulgation des vices va au-delà de ce qui est exigé en common law, est souvent soulevé par les opposants à son utilisation, et a aussi été invoqué par l'AREA pour en cesser l'utilisation.^{226,227} Si on veut promouvoir l'utilisation de la DPV, il est donc important de déterminer comment le vendeur pourrait être mieux informé de ses droits et de ses devoirs concernant la DPV. Nous avons souligné le manque d'information écrite pour le consommateur, ainsi que la nécessité d'améliorer l'information à fournir à l'acheteur et au vendeur sur l'importance juridique de la DPV dans le formulaire même. Une autre facette à considérer est l'information que devrait fournir la personne qui remet le formulaire de DPV au vendeur et à l'acheteur.

Pour le moment, la profession d'inspecteur en préachat n'est encadrée par voie législative que dans deux provinces (Colombie-Britannique et Alberta) et par conséquent seules ces provinces en contrôlent la formation. Il semble donc préférable que la DPV soit remise au vendeur par le courtier immobilier possédant la formation nécessaire et sujet à des obligations par rapport à l'administration de la DPV, dans toutes les provinces sous le régime de common law.

Dans les provinces autres que le Québec, la remise de la DPV au vendeur d'une propriété est considérée comme un acte de courtage immobilier par les inspecteurs en bâtiment. Jusqu'à récemment, plusieurs inspecteurs du Québec avaient comme pratique de demander au vendeur de compléter une DPV, si ce n'était déjà fait, au moment de procéder à l'inspection préachat. Cette pratique était d'ailleurs encouragée par l'OACIQ. Depuis juin 2012, les courtiers immobiliers québécois ont pour obligation de remplir le formulaire de DPV de l'OACIQ avec le vendeur, lors de la signature du contrat de courtage, sauf dans de rares exceptions. La DPV devient ensuite une annexe à l'offre d'achat. Le vendeur peut choisir de ne pas compléter la DPV, mais dans ce cas le courtier ne peut pas signer de contrat de courtage avec lui.²²⁸ Dans le cas où la transaction immobilière se fait sans l'aide d'un courtier, l'inspecteur en bâtiment pourrait continuer à remettre un formulaire de DPV au vendeur. Il sera alors important que l'information concernant les aspects juridiques de la DPV soit insérée dans le formulaire même.

L'étude des sites internet des organismes qui encadrent les courtiers immobiliers, ainsi que l'étude de la jurisprudence suggèrent que la formation des courtiers immobiliers concernant la DPV pourrait être améliorée. Les organismes d'encadrement des courtiers devraient s'assurer de l'existence d'une formation sur l'information à fournir verbalement à l'acheteur avant de compléter la DPV. L'étude de jurisprudence a notamment mis en évidence des affaires mettant en cause des courtiers immobiliers mal informés des implications légales de la DPV, qui ont donné de mauvais conseils aux vendeurs qui remplissaient le formulaire ou qui n'ont pas rempli leur devoir de diligence face à des problèmes potentiels soulevés par une DPV. Par ailleurs, l'existence d'un code de

²²⁶ Aaron, Bob. *Seller Property Information Statement – All the Ontario Cases 1997-2010*, février 2011, p. 10, <http://aaron.ca/columns/seller%20property%20information%20statement.htm>, 15 avril 2013.

²²⁷ Pesta, Lukos K. *Seller Property Disclosure Statements*, 20 juin 2011, Calgary Real Estate Review, <http://calgaryrealestatereview.com/2011/06/20/lawyers-corner-seller-property-disclosure-statements/>, 15 avril 2013.

²²⁸ OACIQ. Contexte d'utilisation du formulaire obligatoire Déclarations du vendeur sur l'immeuble, *op.cit.*

déontologie pour les courtiers immobiliers permet au consommateur de porter plainte si le courtier ne remplit pas ses obligations.

- Attendu que la formation des inspecteurs en bâtiment n'est contrôlée par législation que dans deux provinces;
- Attendu que la formation des courtiers immobiliers est contrôlée par des organismes chargés d'appliquer les lois de courtage immobilier;
- Attendu que la jurisprudence a démontré des lacunes dans la formation des courtiers immobiliers en ce qui concerne la DPV, notamment sur les implications légales de celle-ci;
- Attendu que les acheteurs et les vendeurs ne savent pas à quels services s'attendre de la part des courtiers immobiliers en ce qui concerne la DPV;

L'ACQC recommande que le formulaire de DPV soit obligatoirement présenté au vendeur par le courtier immobilier afin de fournir les explications nécessaires pour le compléter. L'ACQC recommande que le courtier immobilier présente la DPV à l'acheteur pour le lire avec lui et fournir les explications appropriées. La présence du courtier lui permet de creuser davantage certaines questions pour satisfaire son devoir de divulgation

L'ACQC recommande que la formation du courtier immobilier soit améliorée en ce qui concerne la DPV, et comprenne un volet sur l'information à fournir verbalement au vendeur ou à l'acheteur.

L'ACQC recommande que les meilleures pratiques de courtage immobilier concernant la DPV soient disponibles sur les sites internet des organismes gouvernementaux qui encadrent le travail des courtiers immobiliers. Des références au code de déontologie faciliteraient les recours et les plaintes des consommateurs.

BIBLIOGRAPHIE

- Aaron, Bob. *Known dangerous defects must be disclosed by vendor*, 8 novembre 2008, thestar.com, <http://www.aaron.ca/columns/2008-11-08.htm>, 15 avril 2013.
- Aaron, Bob. *Manitoba Simplifies Seller Disclose Form*, 11 novembre 2011, thestar.com, <http://www.thestar.com/living/realestate/article/1084308--aaron-manitoba-simplifies-seller-disclose-form>, 15 avril 2013.
- Aaron, Bob. *Ruling highlights danger of disclosure forms*, 26 mai 2011, REMonline.com, <http://www.remonline.com/home/?p=8755>, 15 avril 2013.
- Aaron, Bob. *Seller Property Information Statement – All the Ontario Cases 1997-2010*, février 2011, 65 p., <http://aaron.ca/columns/seller%20property%20information%20statement.htm>, 15 avril 2013.
- Aaron, Bob. *Signing disclosure form requires legal assistance*, 11 janvier 2009, LegalTree, <http://legaltree.ca/print/1099>, 15 avril 2013.
- Aaron, Bob. *Use SPIS forms at your own peril - Krawchuk v. Sherbak*, 28 mai 2011, Toronto Star Column, <http://www.aaron.ca/columns/2011-05-28.htm>, 15 avril 2013.
- ACQC. *Guide d'inspection de maisons usagées – Comprendre l'inspection préachat*, 2002, 32p.
- AIBQ. *Documents relatifs à l'inspection – La déclaration du vendeur*, <http://aibq.qc.ca/fra/documents.php>, 15 avril 2013.
- Albert, Stan. *OREA Lawyer 'Emphatically' Supports Disclosure Forms*, 15 août 2011, REMonline.com, <http://www.remonline.com/home/?p=9523>, 15 avril 2013.
- Anonyme. *Report of the Agency Task Force*, juin 2004, Canadian Regulators Group, 102 p., <http://www.srec.ca/pdf/ATFReport.pdf>, 15 avril 2013.
- AREA. *Who is AREA?* <http://www.areahub.ca/About-AREA/Our-Purpose.aspx>, 15 avril 2013.
- Arelo. *Regulatory Agencies - North America*, 2013, <https://www.arello.org/index.cfm/resources/regulatory-agencies/#region.1>, 15 avril 2013.
- ASR. *ASR History*, <http://saskatchewanrealestate.com/members/about-asr-members/history>, 15 avril 2013.
- ASR. *Become an Agent – Education*, <http://saskatchewanrealestate.com/members/become-an-agent>, 15 avril 2013.
- BC Hydro. *Power Smart New Home Program*, http://www.bchydro.com/powersmart/builders_developers/new_home_program.html, 15 avril 2013.
- BCREA. *Grow-Ops Added to Property Disclosure*, 2004, <http://www.bcrea.bc.ca/docs/news-2004/2004-02-20-pds-release-final.pdf>, 15 avril 2013.
- BCREA. *Who We Are*, <http://www.bcrea.bc.ca/about/who-we-are>, 15 avril 2013.
- Bergeron, Maxime. *Courtage immobilier: bientôt un meilleur encadrement*, 16 février 2012, La Presse, <http://affaires.lapresse.ca/economie/immobilier/201202/16/01-4496468-courtage-immobilier-bientot-un-meilleur-encadrement.php>, 15 avril 2013.

- Bertin, Olivier. *10 bonnes pratiques pour réussir votre questionnaire*, 9 mai 2011, <http://www.marketing-strategie.fr/2011/05/09/10-bonnes-pratiques-pour-reussir-votre-questionnaire/>, 15 avril 2013.
- Bremner, Lawrence. *Real Estate News - Sellers Must Follow Through With Their SPIS*, août 2008, HLA Journal.
- Bryant, Lyndall & Eves, Chris. Home sustainability policy and mandatory disclosure: a survey of buyer and seller participation and awareness in Qld, 2012, Property Management, 30(1), pp. 29-51, http://eprints.qut.edu.au/48553/1/Bryant_eves_PROP_MGMT_Rev_apr_2011.pdf, 16 avril 2013
- Bystryk, Gene. *Letters to the Editor: More on disclosure forms*, 4 avril 2011, REMonline.com, <http://www.remonline.com/home/?p=8251>, 15 avril 2013.
- Calgary Real Estate Board. *Real Estate Associate Program*, 2012-2013, http://www.creb.com/public/education-and-careers/registration/information/REAP_Brochure.pdf, 15 avril 2013..
- Canadian Real Estate Savvy Inc. *Property Disclosure Statements*, 2006, site internet de Leslie Miletich North & West Vancouver Real Estate Specialist, <http://www.lesliemiletich.com/pdf/WhenbuyingahomedoneedtoseeethePropertyDisclosureStatement.pdf>, 15 avril 2013.
- CanLII. *Alevizos v. Nirula*, 2003 MBCA 148, 2003-12-05, <http://www.canlii.org/en/mb/mbca/doc/2003/2003mbca148/2003mbca148.html>, 10 avril 2013.
- CanLII. *Doan v. Killins*, 1996 BCSC 3415, 1996-10-10 Supreme Court of British Columbia, <http://www.canlii.org/en/bc/bcsc/doc/1996/1996canlii3415/1996canlii3415.html>, 15 avril 2013.
- CanLII. *Donald Murray and Kara Murray v. Donna Tilley and Owen Grimes Realty (2000) Inc.*, 2005 NLTD 2, 2005-01-06, ¶39-40, Supreme Court of Newfoundland and Labrador, Trial Division, <http://www.canlii.org/en/nl/nlsctd/doc/2005/2005nltd2/2005nltd2.html>, 15 avril 2013.
- CanLII. *Franks v Wade*, 2011 SKPC 45, 2011-07-28, <http://www.canlii.org/en/sk/skpc/doc/2011/2011skpc45/2011skpc45.html>, 15 avril 2013.
- CanLII. *Gesner v. Ernst*, 2007-05-18, 2007 NSSC 146, <http://www.canlii.org/en/ns/nssc/doc/2007/2007nssc146/2007nssc146.html>, 15 avril 2013.
- CanLII. *King v. Barker*, 2006 ONSC 23150, 2006-07-10, <http://www.canlii.org/en/on/onsc/doc/2006/2006canlii23150/2006canlii23150.html>, 15 avril 2013.
- CanLII. *Loi sur le courtage immobilier*, LRQ, c C-73.2, en vigueur depuis le 16 mai 2012, Québec, <http://www.canlii.org/fr/qc/legis/lois/lrq-c-c-73.2/derniere/lrq-c-c-73.2.html>, 15 avril 2013.
- CanLII. *Lyle et al v. Burdess et al*, 2008 YKSM 5, 2008-12-18, <http://www.canlii.org/en/yk/yksm/doc/2008/2008yksm5/2008yksm5.html>, 15 avril 2013.
- CanLII. *Manghat v. Tchilinguirian*, 2009-09-17, 2009 BCSC 1809, <http://www.canlii.org/en/bc/bcsc/doc/2009/2009bcsc1809/2009bcsc1809.html>, 15 avril 2013.
- CanLII. *Moffatt v. Finlay*, 2007-10-30, 2007 NSSM 64, <http://www.canlii.org/en/ns/nssm/doc/2007/2007nssm64/2007nssm64.html>, 15 avril 2013.

- CanLII. *Neilson v. Lam*, 2010-12-01, 2010 BCSC 1702, <http://www.canlii.org/en/bc/bcsc/doc/2010/2010bcsc1702/2010bcsc1702.html>, 15 avril 2013.
- CanLII. *Payette c. Dumont*, 2010-03-26, 2010 QCCS 1631, <http://www.canlii.org/fr/qc/qccs/doc/2010/2010qccs1631/2010qccs1631.html>, 15 avril 2013.
- CanLII. *Real Estate Act, RSA 2000*, c R-5, en vigueur depuis le 1^{er} novembre 2010, Alberta, <http://www.canlii.org/en/ab/laws/stat/rsa-2000-c-r-5/latest/rsa-2000-c-r-5.html>, 15 avril 2013.
- CanLII. *Real Estate Act*, SS 1995, c R-1.3, en vigueur depuis le 1^{er} octobre 2010, Saskatchewan, <http://www.canlii.org/en/sk/laws/stat/ss-1995-c-r-1.3/latest/ss-1995-c-r-1.3.html>, 15 avril 2013.
- CanLII. *Real Estate Agents Act*, RSNB 2011, c 215, en vigueur depuis le 13 juin 2012, Nouveau Brunswick, <http://www.canlii.org/en/nb/laws/stat/rsnb-2011-c-215/latest/rsnb-2011-c-215.html>, 15 avril 2013.
- CanLII. *Real Estate Agents' Licensing Act*, RSNWT (Nu) 1988, c 48 (Supp), en vigueur depuis le 1^{er} avril 1999, Nunavut, <http://www.canlii.org/en/nu/laws/stat/rsnwt-nu-1988-c-48-supp/latest/rsnwt-nu-1988-c-48-supp.html>, 15 avril 2013.
- CanLII. *Real Estate Agents' Licensing Act*, RSNWT 1988, c 48 (Supp), en vigueur depuis le 20 mai 2010, Territoires du Nord-Ouest, <http://www.canlii.org/en/nt/laws/stat/rsnwt-1988-c-48-supp/latest/rsnwt-1988-c-48-supp.html>, 15 avril 2013.
- CanLII. *Real Estate Agents Act*, RSY 2002, c 188, en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2003, Yukon, <http://www.canlii.org/en/yk/laws/stat/rsy-2002-c-188/latest/rsy-2002-c-188.html>, 16 avril 2013.
- CanLII. *Real Estate and Business Brokers Act*, 2002, SO 2002, c 30, Sch C, en vigueur depuis le 30 mars 2011, Ontario, <http://www.canlii.org/en/on/laws/stat/so-2002-c-30-sch-c/latest/so-2002-c-30-sch-c.html>, 15 avril 2013.
- CanLII. *Real Estate Services Act*, SBC 2004, c 42, en vigueur depuis le 1^{er} décembre 2007, Colombie-Britannique, <http://www.canlii.org/en/bc/laws/stat/sbc-2004-c-42/latest/sbc-2004-c-42.html>, 15 avril 2013.
- CanLII. *Real Estate Trading Act*, RSNL 1990, c R-2, en vigueur depuis le 16 décembre 2010, Terre-Neuve et Labrador, <http://www.canlii.org/en/nl/laws/stat/rsnl-1990-c-r-2/latest/rsnl-1990-c-r-2.html>, 15 avril 2013.
- CanLII. *Real Estate Trading Act*, RSPEI 1988, c R-2, en vigueur depuis le 30 mai 2012, Île-du-Prince-Édouard, <http://www.canlii.org/en/pe/laws/stat/rspei-1988-c-r-2/latest/rspei-1988-c-r-2.html>, 15 avril 2013.
- CanLII. *Real Estate Trading Act*, SNS 1996, c 28, en vigueur depuis le 19 mai 2011, Nouvelle-Écosse, <http://www.canlii.org/en/ns/laws/stat/sns-1996-c-28/latest/sns-1996-c-28.html>, 15 avril 2013.
- CanLII. *Smith & Viitanen v. Chen & New World Realty Ltd.*, 2008-02-21, 2008 BCPC 372, <http://www.canlii.org/en/bc/bcpc/doc/2008/2008bcpc372/2008bcpc372.html>, 15 avril 2013.

- CanLII. *Snider v. Karpinski*, 2009-10-06, 2009 SKQB 394, <http://www.canlii.org/en/sk/skqb/doc/2009/2009skqb394/2009skqb394.html>, 15 avril 2013.
- CanLII. *The Real Estate Brokers Act*, CCSM c R20, en vigueur depuis le 1^{er} mai 2011, Manitoba, <http://www.canlii.org/en/mb/laws/stat/ccsm-c-r20/latest/ccsm-c-r20.html>, 15 avril 2013.
- CanLII. *Young v. Areshenko*, 1999-11-01, 1999 ABPC 104, <http://www.canlii.org/en/ab/abpc/doc/1999/1999abpc104/1999abpc104.html>, 15 avril 2013.
- Carlson, Richard. *Disclosure of Defects - Real Estate Transactions*, <http://www.rickcarlson.com/realestate.php?article=defects>, 15 avril 2013.
- CBC News. *Warranty Info Across Canada*, 9 janvier 2009, Marketplace, http://www.cbc.ca/marketplace/2009/new_home_nightmares/warranty.html, 15 avril 2013.
- Chamberlain, Mike. *Home Inspector -vs- Property Disclosure Statement*, Real Estate Pro Articles, <http://www.realestateproarticles.com/Art/35438/283/Home-Inspector-vs-Property-Disclosure-Statement.html>, 15 avril 2013.
- Cheadles Lawyers & Trademark Agents. *Sellers Property Information Statement (SPIS)*, 2012, <http://www.cheadles.com/article/seller-property-info-sheet-spis-175.asp>, 15 avril 2013.
- Chornoby, Warren. *Property Condition Disclosure Statements*, avril 1995, Lawyer's Insurance Association of Nova Scotia, 18p., <http://www.lians.ca/documents/PropertyConditionDisclosureStatements.pdf>, 15 avril 2013.
- Christensen, Sharon A. et Duncan, William D. et Stickley, Amanda P. *Behavioural biases and information disclosure laws relating to residential property sales : narrowing the gap between existing laws and calls for future reforms*, 2009, Queensland University of Technology Law and Justice Journal 9(2) p. 251-279, <http://eprints.qut.edu.au/32485/1/c32485.pdf>, 15 avril 2013.
- Christensen, Sharon A. et Duncan, William D. et Stickley, Amanda P. *Evaluating Information Disclosure to Buyers of Real Estate – Useful or Merely Adding to the Confusion and Expense?* 2007, Queensland University of Technology Law and Justice Journal 7(2) p. 148-177, <http://eprints.qut.edu.au/14205/1/14205.pdf>, 15 avril 2013.
- Clarkson, Janet. *New Residential Offer To Purchase — Three Recommendations Made Following Review By Real Estate Lawyer*, 26 août 2011, Winnipeg Realtors, <http://www.winnipegrealstatenews.com/Resources/Article/?sysid=1340>, 15 avril 2013.
- Clee, Jennifer. *Property Disclosure Statement – Shield or Sword?* Avril 2007, Legally Speaking no 406, <http://www.bcrea.bc.ca/news-and-publications/publications/legally-speaking/legally-speaking---april-2007-%28406%29>, 15 avril 2013.
- Clee, Jennifer. *Property Disclosure Statements: Benefit or Burden?* Juillet 2011, Legally Speaking no 447, <http://www.bcrea.bc.ca/news-and-publications/publications/legally-speaking/legally-speaking---july-2011-%28447%29>, 15 avril 2013.

- Clee, Jennifer. *What's in a Name? Engineer's Reports and the PDS*, octobre 2011, Legally Speaking no 449, <http://www.bcrea.bc.ca/news-and-publications/publications/legally-speaking/legally-speaking---october-2011-%28449%29>, 15 avril 2013.
- Coastal Home Inspection Services Inc. *Pre-Inspection Agreement*, <http://www.coastalhomeinspection.ca/preinspectionagreement.pdf>, 15 avril 2013.
- Collie, Brian M. *The Neufeld Report on Disclosure in Real Estate Transactions in Manitoba – Response from the Manitoba Real Estate Association*, 28 janvier 2010, correspondance adressée à Bill Baluk registraire, Real Estate Division, Manitoba Securities Commission, http://www.msc.gov.mb.ca/real_estate/neufeld_collie.pdf, 15 avril 2013.
- Communities and Local Government. *Housing - Suspension of Home Information Packs : Questions and Answers*, <http://www.earchive.nationalarchives.gov.uk/20120919132719/www.communities.gov.uk/housing/homeownership/homeinfopackquestions/>, 15 avril 2013.
- Community Legal Information Association of Prince Edward Island, Inc. *Buying Property in Prince Edward Island*, juin 2003, 5p., <http://www.cliapei.ca/sitefiles/File/publications/GEN5.pdf>, 15 avril 2013.
- Cour du Québec. *Rapport public 2011*, 65 p., http://www.tribunaux.qc.ca/c-quebec/CommuniquésDocumentation/RAP_2011_V_FinaleWeb.pdf, 15 avril 2013.
- CREA. *Updates Resale Housing Forecasts*, 15 juin 2012, <http://creanews.ca/2012/06/>, 10 avril 2013.
- Crowfoot, Josh. *Seller Beware!": Making Necessary Revisions to the South Carolina Seller Disclosure Statement and South Carolina Residential Property Condition Disclosure Act*, été 2012, Charleston Law Review, vol 6, no 4, p. 600-633, <http://www.charlestonlawreview.org/charlestonLawReview/files/61/610e8085-37e5-4b24-8669-f3dcbaa8418c.pdf>, 16 avril 2013.
- Degner, Albert. *Real Estate Transactions in Manitoba*, 4 janvier 2010, correspondance adressée à Bill Baluk registraire, Real Estate Division, Manitoba Securities Commission, http://www.msc.gov.mb.ca/real_estate/neufeld_degner.pdf, 15 avril 2013.
- Drouillard, Michael. *A Critique of the British Columbia Residential Real Estate Brokerage Industry's Use of Dual Agency*, 2011, Appeal vol 16, p. 84-100, <http://journals.uvic.ca/index.php/appeal/article/download/5956/2419>, 15 avril 2013.
- EBI Building Inspections Ltd. *Inspection Report*, <http://www.vancouverhomeinspector.com/samplerreport.pdf>, 15 avril 2013.
- Edmiston, Stuart C. *Secrets Worth Keeping: Toward a Principled Basis for Stigmatized Property Disclosure Statutes*, 2010, UCLA Law Review, vol 58, p. 281-310, <http://www.uclalawreview.org/pdf/58-1-5.pdf>, 15 avril 2013.
- Edwards, Jeffrey. *La garantie de qualité ou contre les vices cachés en matière d'immeubles*, 9 novembre 2011, Le Réseau juridique du Québec, <https://www.avocat.qc.ca/public/iivicescaches.htm>, 15 avril 2013.

- Encyclopaedia Universalis. *Le fondement de la science économique*, 2012, <http://www.universalis.fr/encyclopedie/rationalite-economique/1-le-fondement-de-la-science-economique/>, 15 avril 2013.
- Financial Institutions Commission. *Real Estate – Overview*, Colombie-Britannique, http://www.fic.gov.bc.ca/index.aspx?p=real_estate/index, 15 avril 2013.
- Fontana, Fabio. *Formulaire “Déclarations du vendeur sur l’immeuble...” ne le sous-estimez pas*, 16 avril 2011, Immofab, <http://immofab.wordpress.com/2011/04/16/formulaire-declarations-du-vendeur-sur-%E2%80%99immeuble-ne-le-sous-estimez-pas/>, 15 avril 2013.
- Foster, William. *Agency Law and Real Estate Brokerage: Current Issues - A Review of the Case Law and Some Industry Practices*, janvier 2003, Canadian Regulators Group, Supplementary paper no. 1, 47 p., <http://www.srec.ca/pdf/FosterPaperJanuary2003.pdf>, 15 avril 2013.
- Foster, William. *Licensee Duties within the Real Estate Industry Regulatory Frameworks - A Review of the Obligations Owed Clients And Customers and Incidental Issues*, mars 2003, Canadian Regulators Group, Supplementary paper no. 2, 119 p., <http://www.nsrec.ns.ca/media0a60.pdf?mid=409>, 15 avril 2013.
- Foster, William. *Review of Industry Standard Form Representation Agreements*, mai 2003, Canadian Regulators Group, Supplementary paper no. 3, 36 p., <http://www.srec.ca/pdf/FosterPaperMay2003.pdf>, 15 avril 2013.
- Germain, Paul. *Le formulaire de déclarations du vendeur*, 14 Avril 2011, <http://www.paulgermainnotaire.com/index.php/Ma-maison/le-formulaire-de-declarations-du-vendeur.html>, 15 avril 2013.
- Gouvernement du Canada. *Préparez-vous – Inondations*, 10 avril 2013, <http://www.preparez-vous.gc.ca/cnt/hzd/flds-fra.aspx>, 15 avril 2013..
- Gromicko, Nick *et al.* *Cablage en aluminium*, InterNACHI, <http://www.nachi.org/aluminum-wiring-french.htm>, 15 avril 2013.
- Gurvey, David. *Response to J. Neufelds (sic) analysis and proposal*, 26 novembre 2009, correspondance adressée à Bill Baluk, registraire, Real Estate Division, Manitoba Securities Commission, http://www.msc.gov.mb.ca/real_estate/neufeld_gurvey.pdf, 15 avril 2013.
- Guttridge, Andrea M. *Redefining Residential Real Estate Disclosure: Why Energy Consumption Should be Disclosed Prior to the Sale of Residential Real Property*, printemps 2010, Rutgers Law Record, vol 37, p. 164-181, http://lawrecord.com/files/37_Rutgers_L_Rec_164.pdf, 16 avril 2013.
- Homeowner Protection Office. *Buying a Home in British Columbia: A Consumer Protection Guide*, 2013, <http://www.hpo.bc.ca/files/download/Bulletins/BuyingANewHome.pdf>, 15 avril 2013.
- Hunter & Associates Inspections Inc. *Common Questions Bruce Receives – How Much Will the Inspection Cost?* 2006, http://www.houseinspectionsbc.com/article_commonquestions.html, 15 avril 2013.

- InspectionNew s. *Is it appropriate to ask for disclosure statement before doing inspection?* 7 août 2011, http://www.inspectionnews.net/home_inspection/attic-areas-home-inspection-commercial-inspection/26107-realtor-disclosure-statement.html, 15 avril 2013.
- Jauregui, Andres et Hite, Diane. *Don't ask, don't tell: the impact of real estate agents on house prices near environmental disamenities*, novembre 2005, http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=837404, 15 avril 2013.
- Kazanowski, Alexis éditeur. *Professional Legal Training Course 2013 - Practice Material Conveyancing*, février 2013, The Law Society of British Columbia, 129 p., <http://www.lawsociety.bc.ca/docs/becoming/material/Conveyancing.pdf>, 15 avril 2013.
- Lamb, Michael J. *A Commentary on Practice Issues of Relevance to Real Estate Lawyers*, août 2011, http://www.stewart.ca/multimedia/LectureSeries/Michael_Lamb.pdf, 15 avril 2013.
- Lebow, Barry. *Disclosure, Absolutely. Forms, no!* – Opinion, 27 juillet 2011, REMonline.com, <http://www.remonline.com/home/?p=9374>, 15 avril 2013.
- Lefcoe, George. *Property Condition Disclosure Forms – How the Real Estate Industry Eased the Transition from Caveat Emptor to « Seller Tell All »*, 2004, 39 ABA's *Real Property, Probate and Trust Journal* p. 193-250, HeinOnline.
- Lemay, Jean-François. *Vices cachés... le silence n'est pas toujours d'or!* 23 mai 2011, LJT avocats, http://www.ljt.ca/fr/publications/publication_98.sn, 15 avril 2013.
- Lessard, Daniel. *Realtor Beware*, 5 juillet 2011, Mann & Partners LLP, Ottawa, <http://www.mannlawyers.com/storage/Realtor%20Beware-%20Lessard.pdf>, 15 avril 2013.
- Leverton, Janine. *To "SPIS"... or not to "SPIS" – That is the Question*, 7 avril 2011, <http://www.century21.ca/janine.leverton/Blog/SPIS - Seller Property Information Statement -- Pros Cons and Cases>, 15 avril 2013.
- MACA. *Real Estate Licensing*, http://www.maca.gov.nt.ca/?page_id=844, 16 avril 2013.
- Madigan, Brian. *Buyer's Opportunity to Examine Condo Documents Relieves Seller From Liability*, 26 avril 2011, <http://www.wannanetwork.com/2011/04/26/buyers-opportunity-to-examine-condo-documents-relieves-seller-from-liability/>, 15 avril 2013.
- Madigan, Brian. *Negligent Statement about Septic System Leads to Liability*, 27 avril 2011, <http://www.wannanetwork.com/2011/04/27/negligent-statement-about-septic-system-leads-to-liability/>, 15 avril 2013.
- Madigan, Brian. *Previous Damage Must Be Disclosed even if Repaired - Seller Property Information Statement ~ Kaufmann and Gibson*, 11 mai 2011, <http://www.wannanetwork.com/2011/05/11/previous-damage-must-be-disclosed-even-if-repaired/>, 15 avril 2013.
- Madigan, Brian. *SPIS: Sellers Property Information Statement*, <http://www.ontario realestatesource.com/articles/SPIS~SellersPropertyInformationStatement.pdf>, 15 avril 2013.

- Manitoba Securities Commission. *Condominium Form of Offer to Purchase, Schedule Form 2*, [http://www.msc.gov.mb.ca/real estate/forms/forms_links/condo otp.pdf](http://www.msc.gov.mb.ca/real%20estate/forms/forms_links/condo_otp.pdf), 15 avril 2013.
- Manitoba Securities Commission. *Protecting the Home Buyer's Interests*, http://msc.gov.mb.ca/education/resources/otp_info.pdf, 15 avril 2013.
- Manitoba Securities Commission. *Residential Form of Offer to Purchase, Schedule Form 1*, <http://www.msc.gov.mb.ca/education/resources/otp.pdf>, 15 avril 2013.
- Marsh, Tanya D. et Solloway, Robert G. *Let the Seller Beware: The Slow Demise of Caveat Emptor in Real Property Transactions and Other Recent Developments in Indiana Real Property Law*, 2005, Indiana Law Review, vol. 38, p. 1317-1339, <http://indylaw.indiana.edu/ilr/pdf/vol38p1317.pdf>, 16 avril 2013.
- Masson, Marie-Claude. *10 conseils pour vendre sa maison rapidement*, 2012, CAA Québec, <https://www.caaquebec.com/nc/fr/a-la-maison/conseils/capsules-conseils/conseil/show/sujet/10-conseils-pour-vendre-sa-maison-rapidement/>, 15 avril 2013.
- McAuley, Ian. *Roundtable on Economics for Consumer Policy - Summary Report*, 26 juillet 2007, OCDE, 43 p., <http://www.oecd.org/internet/consumerpolicy/39015963.pdf>, 15 avril 2013.
- McClean D. *Response to Neufeld report*, 20 janvier 2010, correspondance adressée à Bill Baluk, registraire, Real Estate Division, Manitoba Securities Commission, [http://www.msc.gov.mb.ca/real estate/neufeld_mcclean.pdf](http://www.msc.gov.mb.ca/real%20estate/neufeld_mcclean.pdf), 15 avril 2013.
- McCready, Nigel. *Residential property disclosure statements are worth using, despite the risk to vendors*, 2007, Mann & Partners LLP, Ottawa, http://www.mannlawyers.com/storage/articles/mp_propertyDisclosure.pdf, 15 avril 2013.
- McCullough, Geoff. *The Neufeld Report on Disclosure in Real Estate Transactions in Manitoba – Response*, 29 janvier 2010, correspondance adressée à Bill Baluk, registraire, Real Estate Division, Manitoba Securities Commission, [http://www.msc.gov.mb.ca/real estate/neufeld_mccullough.pdf](http://www.msc.gov.mb.ca/real%20estate/neufeld_mccullough.pdf), 15 avril 2013.
- McQuirter, Bryson. *Letters to the Editor: Property disclosure statements*, 26 janvier 2012, REMonline.com, <http://www.remonline.com/home/?p=4633>, 15 avril 2013.
- Meunier, Hugo. *La vie après la mari*, 11 mai 2012, La Presse, <http://www.lapresse.ca/actualites/regional/montreal/201205/11/01-4524220-la-vie-apres-la-mari.php>, 15 avril 2013.
- Miller, Evonne et al. *Is mandatory disclosure an effective consumer protection mechanism in Australian real estate markets? The perspective of Queensland industry experts*, 2006, Proceedings Social Change in the 21st Century Conference, Brisbane, Australie, 16 p. <http://eprints.qut.edu.au/6637/1/6637.pdf>, 15 avril 2013.
- Ministère de la justice du Canada. *Le système de justice du Canada*, 3 août 2012, <http://www.justice.gc.ca/fra/min-dept/pub/just/03.html>, 15 avril 2013.
- Ministry of the Attorney General. *Court Services Division Annual Report 2010-11*, 150 p., Ontario, http://www.attorneygeneral.jus.gov.on.ca/english/about/pubs/courts_annual_10/Court_Services_Annual_Report_FULL_EN.pdf, 15 avril 2013.

- Moore GS et Smolen G. *Real Estate Disclosure Forms and Information Transfer*, 2000, 28 Real Estate Law Journal p. 319-332. Article cité dans Christensen *et al*, 2009, *op.cit.*, p. 24.
- Moore, Gary S. *Real Estate Broker Liability Limitation*, janvier 2008, document préparé pour le Education and Research Committee, Ohio Real Estate Commission, Ohio Department of Commerce Division of Real Estate & Professional Licensing, 136 p., [http://www.com.ohio.gov/real/docs/real Real Estate Broker Liability Limitation Study final.pdf](http://www.com.ohio.gov/real/docs/real%20Real%20Estate%20Broker%20Liability%20Limitation%20Study%20final.pdf), 15 avril 2013.
- MREA. *Frequently asked questions*, <http://www.realestatemanitoba.com/faq.htm>, 15 avril 2013.
- MREA. *Homeowner's Handbook - How to buy and sell your home with confidence*, 12 p., [http://www.realestatemanitoba.com/home owners mrea brochure online.pdf](http://www.realestatemanitoba.com/home_owners_mrea_brochure_online.pdf), 15 avril 2013.
- MREA. *Salesperson's Licensing Education Program - Phase 3*, http://www.realestatemanitoba.com/phases_3.htm, 15 avril 2013.
- MREA. *What we do*, <http://www.realestatemanitoba.com/about.htm>, 15 avril 2013.
- MREA. *When Things Go Wrong*, http://www.realestatemanitoba.com/articles_realtor/n_sec1whenwrong.htm, 15 avril 2013.
- MSC. *Annual Report 2012*, 62 p., http://www.msc.gov.mb.ca/about_msc/2012_ar.pdf, 15 avril 2013.
- MSC. *Complaint Process*, http://www.msc.gov.mb.ca/protecting_the_public/complaint.html, 15 avril 2013.
- MSC. *Mandate*, http://www.msc.gov.mb.ca/about_msc/mandate.html, 15 avril 2013.
- MSC. *Protecting the Home Buyer's Interests*, http://www.msc.gov.mb.ca/education/resources/otp_info.pdf, 15 avril 2013.
- MSC. *Real Estate*, http://www.msc.gov.mb.ca/real_estate/index.html, 15 avril 2013.
- Nanda, Anupam et Ross, Stephen L. *The Impact of Property Condition Disclosure Laws on Housing Prices: Evidence from an Event Study using Propensity Scores*, septembre 2008, Economics Working Papers, Paper 200839, http://digitalcommons.uconn.edu/econ_working_papers/200839, 15 avril 2013.
- Nanda, Anupam. *Property Condition Disclosure Law: Does 'Seller Tell All' Matter in Property Values?* Juillet 2006, Economics Working Papers, University of Connecticut, Paper 200547, http://digitalcommons.uconn.edu/cgi/view_content.cgi?article=1088&context=econ_working_papers, 15 avril 2013.
- Nanda, Anupam. *Property Condition Disclosure Law: Why Did States Mandate 'Seller Tell All'?* juin 2006, Economics Working Papers, Paper 200616, 24 p., http://digitalcommons.uconn.edu/econ_working_papers/200616, 15 avril 2013.
- NB Justice and Attorney General. *Real Estate Licenses*, 2012, http://www2.gnb.ca/content/gnb/en/services/services_renderer.626.Real_Estate_Licenses.html, 15 avril 2013.
- NBREA. *Mission Statement*, 2008, <http://www.nbrea.ca/index.htm>, 15 avril 2013.
- NBREA. *Salespersons Qualifications*, http://www.nbrea.ca/careers/sales_person.htm, 15 avril 2013.

- Neufeld, John E. *Summary of Recommendations on Vendor Disclosure*, suivi de *Vendor Disclosure in Real Estate Transactions: A Proposal for Reform*, 12 novembre 2009, 64 p., Manitoba Securities Commission, http://www.msc.gov.mb.ca/real_estate/neufeld.pdf, 15 avril 2013.
- NLAR. *Home*, <http://boards.mls.ca/nl/index.htm>, 15 avril 2013.
- NSAR. *About NSAR*, <http://nshomeguide.ca/about/>, 15 avril 2013.
- NSREA. *Property Condition Disclosure Statement*, 2011, <http://www.nsrec.ns.ca/extensiondb22.html?docex=12>, 15 avril 2013.
- NSREC. *About Us*, 2011, <http://www.nsrec.ns.ca/content6c0d.html?sec=1>, 15 avril 2013.
- NSREC. *Commission News*, 25 janvier 2005, <http://www.nsrec.ns.ca/mediacd4e.pdf?mid=123>, 15 avril 2013.
- NSREC. *Opposing views on Property Condition Disclosure Statements*, 26 novembre 2012, New sletter, p. 1, <http://www.nsrec.ns.ca/media94bb.pdf?mid=492>, 15 avril 2013.
- NSREC. *PCDS Disclaimers and Liability*, 26 novembre 2012, New sletter, p. 1, <http://www.nsrec.ns.ca/media94bb.pdf?mid=492>, 15 avril 2013.
- NSREC. *PCDS Forms*, 20 février 2012, Commission News Bulletin 159, p. 2, <http://www.nsrec.ns.ca/documents/Bulletin159.pdf>, 15 avril 2013.
- NSREC. *PCDS Forms*, 6 mai 2012, Commission News Bulletin 137, p. 2, <http://www.nsrec.ns.ca/media36ec.pdf?mid=472>, 15 avril 2013.
- NSREC. *Policies & Procedures*, rev 01/04, p. F-2, <http://www.nsrec.ns.ca/mediae2ea.pdf?mid=519>, 15 avril 2013.
- NSREC. *Practical Guide for Buyers – Real Estate Brokerage*, 50 p., <http://www.nsrec.ns.ca/media66fa.pdf?mid=456>, 15 avril 2013.
- NSREC. *Practical Guide for Sellers – Real Estate Brokerage*, 42 p., <http://www.nsrec.ns.ca/media2397.pdf?mid=457>, 15 avril 2013.
- NSREC. *Property Condition Disclosure Statement*, 2011, <http://www.nsrec.ns.ca/extensiondb22.html?docex=12>, 15 avril 2013.
- NSREC. *Real Estate as a Professional Career*, septembre 2008, 40p., <http://www.nsrec.ns.ca/media2091.pdf?mid=481>, 15 avril 2013.
- NSREC. *Seller completes PCDS / PCDS serves purpose in court*, 22 juillet 2011, Commission News Bulletin 151, p. 1, <http://www.nsrec.ns.ca/mediad9ae.pdf?mid=518>, 15 avril 2013.
- NSREC. *Seller completes PCDS*, 6 août 2010, Commission News Bulletin 139, p. 2, <http://www.nsrec.ns.ca/media9376.pdf?mid=482>, 29 mai 2012.
- O'Brien Edmonds, Erin E. *Buying Real Estate in Nova Scotia*, 2011, Canadian-Law yers.ca, <http://canadian-law yers.ca/Understand-Your-Legal-Issue/Real-Estate/Residential-Real-Estate/Buying-Real-Estate-in-Nova-Scotia.html>, 15 avril 2013.
- OACIQ. *A propos de l'OACIQ*, <http://www.oaciq.com/oaciq/propos-oaciq>, 15 avril 2013.
- OACIQ. *Contexte d'utilisation du formulaire DV*, décembre 2012, Profession Courtier, p. 16-17, <http://interactivepdf.uniflip.com/2/56823/290230/pub/>, 15 avril 2013.

- OACIQ. *Contexte d'utilisation du formulaire obligatoire Déclarations du vendeur sur l'immeuble*, 18 septembre 2012, révisé novembre 2012, no article 121838, <http://www.oaciq.com/articles/contexte-utilisation-du-formulaire-obligatoire-declarations-du-vendeur-immeuble>, 15 avril 2013.
- OACIQ. *Déclaration du vendeur sur l'immeuble, formulaire obligatoire*, 2012, DV 00001, élaboré en collaboration avec l'AIBQ, <http://oaciq.com/sites/default/files/article/fichiers/form-dv-v22-20120402.pdf>, 15 avril 2013.
- OACIQ. *Déclaration du vendeur sur l'immeuble, formulaire recommandé*, 2008, élaboré en collaboration avec l'AIBQ, <http://www.oaciq.com/sites/default/files/article/fichiers/declarationsdudevendeur1.pdf>, 15 avril 2013.
- OACIQ. *Facteurs pouvant affecter la décision d'un acheteur*, 31 janvier 2012, mis à jour 13 février 2013, no article 120630, <http://www.oaciq.com/articles/facteurs-pouvant-affecter-decision-acheteur>, 15 avril 2013.
- OACIQ. *Facteurs pouvant affecter la décision d'un acheteur*, avril 2012, Profession Courtier, vol 3 no 2, p. 18, <http://flipflashpages.uniflip.com/3/56823/140729/pub/document.pdf>, 15 avril 2013.
- OACIQ. *Immeuble résidentiel : formulaires et mentions obligatoires dans tout contrat de courtage ou toute proposition de transaction visant la vente, l'achat, l'échange ou la location*, 20 juin 2012, no article 121343, <http://www.oaciq.com/articles/immeuble-residentiel-formulaires-et-mentions-obligatoires-tout-contrat-courtage-ou-toute-pr>, 15 avril 2013.
- OACIQ. *Le respect des règles de l'inspection en bâtiments : ça vous concerne de près*, 13 septembre 2011, mis à jour 22 janvier 2013, no article 119995, <http://www.oaciq.com/articles/respect-regles-inspection-en-batiments-vous-concerne-pres>, 15 avril 2013.
- OACIQ. *Vous n'avez pas complété votre formation sur les nouveaux formulaires?* 28 juin 2012, no article 121415, <http://www.oaciq.com/articles/vous-n-avez-pas-complete-votre-formation-nouveaux-formulaires>, 15 avril 2013.
- OACIQ/ACAIQ. *Guide pratique de l'acheteur*, 2005, 52 p. <http://oaciq.com/sites/default/files/article/fichiers/guideacheteur.pdf>, 15 avril 2013.
- OACIQ/ACAIQ. *Guide pratique du vendeur*, 2004, 43 p. <http://oaciq.com/sites/default/files/article/fichiers/guidevendeur.pdf>, 15 avril 2013.
- OACIQ/ACAIQ. *Ocre ferreuse Bactérie mangeuse de fer : Recommandations aux courtiers et agents immobiliers*, 23 avril 2008, no article 7961, <http://www.oaciq.com/articles/ocre-ferreuse-bacterie-mangeuse-fer%C2%A0-recommandations-aux-courtiers-et-agents-immobiliers>, 15 avril 2013.
- OACIQ/ACAIQ. *Qui doit remplir le formulaire « Déclarations du vendeur sur l'immeuble »?* 13 juillet 2007, no article 6888, <http://oaciq.com/articles/doi-remplir-formulaire-%C2%A0declarations-du-vendeur-immeuble%C2%A0>, 15 avril 2013.
- OREA. *About OREA*, <http://www.orea.com/About>, 15 avril 2013.
- OREA. *Full disclosure of home's history protects both buyer and seller*, 19 septembre 2011, <http://www.orea.com/About/Press-Releases/Press-Releases/September-19-2011>, 15 avril 2013.

- OREA. *SPIS – An OREA Best Practice*, 11 avril 2012, OREA Real Estate College, <http://www.oreablog.com/2012/04/spis-an-orea-best-practice-3/>, 15 avril 2013.
- OREA. *SPIS: Don't Leave the Office Without It!* OREA Real Estate College, <http://www.orea.com/OREA-Real-Estate-College/Continuing-Education/e-Learning-Courses/SPIS-Dont-Leave-the-Office-Without-It>, 15 avril 2013.
- Pancak, Katherine A. et Sirmans, C. F. *The Effect of Agency Reform on Real Estate Service Quality*, 2005, University of Connecticut working paper, EU, 26 p. <http://www.business.uconn.edu/Realestate/publications/pdf%20documents/363%20Agency%20Reform%20and%20Service%20Quality.pdf>, 15 avril 2013.
- Pancak, Katherine A., Miceli, Thomas J., et Sirmans, C. F. *Evolving Property Condition Disclosure Duties: Caveat Procurator?* 3 novembre 2010, University of Connecticut, EU, 35 p., <http://www.business.uconn.edu/Realestate/publications/pdf%20documents/425%20ABLJ%20Submission%20Caveat%20Procurator%20032610.pdf>, 15 avril 2013.
- Pankratz, Adam T. *Buyers Beware Real Estate Sellers Can Misrepresent the Condition of Known Defects*, hiver 2005, 44 Washburn Law Journal p. 475-493.
- PEI Association for New comers to Canada. *Online Guide for Newcomers to Prince Edward Island – Canada, Buying a Home*, 2012, http://www.peienc.com/content/lang/en/page/guide_housing_buying, 15 avril 2013.
- PEI Department of Environment, Labour and Justice. *Insurance and Real Estate*, 26 novembre 2012, <http://www.gov.pe.ca/jps/index.php3?number=1027253&lang=E>, 15 avril 2013.
- PEIREA. *About Us*, http://www.peirea.com/about_us.html, 15 avril 2013.
- PEIREA. *A Career in Real Estate Information Sheet*, http://www.peirea.com/Career_information_April_2012.pdf, 15 avril 2013.
- Pesta, Lukos K. *Seller Property Disclosure Statements*, 20 juin 2011, Calgary Real Estate Review, <http://calgaryrealestatereview.com/2011/06/20/lawyers-corner-seller-property-disclosure-statements/>, 15 avril 2013.
- Provincial Court of British Columbia. *Access to Justice in Challenging Times, Annual Report 2010-2011*, 50 p., <http://www.provincialcourt.bc.ca/downloads/pdf/annualreport2010-2011.pdf>, 15 avril 2013.
- Provincial Court of Newfoundland and Labrador. *Annual Report 2009-2010*, 58 p., <http://www.court.nl.ca/provincial/publications/ProvCourtAnnReport09-10.pdf>, 15 avril 2013.
- Public Legal Education and Information Service of New Brunswick. *Planning for Buying a House*, 2009, http://www.legal-info-legale.nb.ca/en/planning_for_buying_a_house, 15 avril 2013.
- Public Legal Education and Information Service of New Brunswick. *Selling your House*, 2009, http://www.legal-info-legale.nb.ca/en/selling_your_house, 15 avril 2013.
- Public Legal Education and Information Service of New Brunswick. *Preparing the Offer to Purchase*, 2009, http://www.legal-info-legale.nb.ca/en/preparing_the_offer_to_purchase, 15 avril 2013.

- Public Legal Education Association of Saskatchewan. *What You Should Know About Property Disclosure Statements*, 30 avril 2012, http://www.plea.org/legal_resources/?a=496&searchTxt=&cat=5, 15 avril 2013.
- Publications du Québec. *Code civil du Québec, LRQ CcQ1991*, http://www2.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/dynamicSearch/telecharge.php?type=2&file=%2F%2FCCQ_1991%2FCCQ1991.htm, 15 avril 2013.
- Real Estate Board of Greater Vancouver. *Property Disclosure Statement*, 2012, <http://www.rebgv.org/property-disclosure-statement>, 15 avril 2013.
- Real Estate Board of Greater Vancouver. *The Value of Working with a Realtor*, 25 février 2011, Vancouver Sun, <http://www.rebgv.org/value-working-realtor%C2%AE>, 10 avril 2013.
- RECA. *About RECA*, 2012, <http://www.reca.ca/industry/content/about-reca/about-reca.htm>, 15 avril 2013.
- RECA. *Avoid Misrepresentations*, mars 2009, Information Bulletins, 5 p., <http://www.reca.ca/industry/content/legislation-bulletins/information-bulletins/avoid-misrepresentations.html>, 15 avril 2013.
- RECA. *Building consumer Trust and Confidence, Annual Report 2010-2011*, 22 p., http://www.reca.ca/consumers/content/about-reca/PDF/Annual_Report_2010-2011.pdf, 15 avril 2013.
- RECA. *Facilitation Services*, mars 2011, Information Bulletins, 4 p., <http://www.reca.ca/industry/content/legislation-bulletins/information-bulletins/facilitation-services.html>, 15 avril 2013.
- RECA. *Material Latent Defects*, mai 2011, Information Bulletins, 2 p., <http://www.reca.ca/consumers/content/legislation-bulletins/information-bulletins/material-latent-defects.html>, 15 avril 2013.
- RECA. *Selling a Property*, 2012, <http://www.reca.ca/consumers/content/consumer-information/selling-process.html>, 15 avril 2013.
- RECA. *Stigmatized Properties*, janvier 2012, Information Bulletins, 4 p., <http://www.reca.ca/industry/content/legislation-bulletins/information-bulletins/stigmatized-properties.html>, 15 avril 2013.
- RECA. *The Buying Process*, 2008, 2 p., http://www.reca.ca/consumers/content/consumer-information/PDF/Buyer_Brochure_08.pdf, 15 avril 2013.
- RECA. *The Selling Process*, 2008, 2 p., http://www.reca.ca/consumers/content/consumer-information/PDF/Seller_Brochure_08.pdf, 15 avril 2013.
- RECA. *Transaction Brokerage – Practice Guide for Industry Members*, 2010, 19 p. <http://www.reca.ca/industry/content/consumer-relationships/PDF/Transaction%20Brokerage%20Guide%20FINAL%20w%20cover.pdf>, 15 avril 2013.
- RECBC. *Buying a Home in British Columbia*, <http://www.recbc.ca/consumer/buyinghome.html>, 15 avril 2013.
- RECBC. *Canadian Regulators Group Agency Task Force Report*, Report from Council, février 2005, vol 40, no 4, p. 4, <http://www.recbc.ca/pdf/rfc/2005february.pdf>, 15 avril 2013.

- RECBC. *Organizational Overview*, <http://www.recbc.ca/about/overview.html>, 15 avril 2013.
- RECBC. *Professional Standards Manual*, Section II Trading Services, 2 - Acting for Sellers, (l) Disclosure of Material Latent Defects, p. 64, http://www.recbc.ca/pdf/Professional_Standards_Manual.pdf, 15 avril 2013.
- RECBC. *RECBC. Professional Standards Manual*, Section II Trading Services, 4 - General Information, (a) Contract Clauses, xxii Disclosure Issues, (3) Property Disclosure Statements (PDS) et xxiii Property Disclosure Statement Clause, p. 100, http://www.recbc.ca/pdf/Professional_Standards_Manual.pdf, 15 avril 2013.
- RECBC. *Selling a Home in British Columbia*, <http://www.recbc.ca/consumer/sellinghome.html>, 15 avril 2013.
- RECO. *About RECO*, ainsi que *Complaints & Enforcement*, 2011, <http://www.reco.on.ca/buyer/BuyerOrSeller.html>, 15 avril 2013.
- RECO. *Buyers should be made aware of defects*, été 2011, For the RECOrd, p. 5, <http://www.reco.on.ca/PublicDocs/ElectronicNewletters/FTRSummer2011/Summer2011Final.pdf>, 15 avril 2013.
- RECO. *Buying or Selling your House?* <http://www.reco.on.ca/UserFiles/How%20RECO%20helps%20brochures/About%20RECO%20-%20English%20FINAL.pdf>, 15 avril 2013.
- RECO. *Code of Ethics*, Ontario Regulation 580/05 sous The Real Estate And Business Brokers Act (2002), 26 novembre 2005, The Ontario Gazette, article 21, <http://www.reco.on.ca/UserFiles/CODE%20OF%20ETHICS.pdf>, 15 avril 2013.
- RECO. *Home Inspections*, <http://www.reco.on.ca/spage-publications/detail-5.html>, 15 avril 2013.
- RECO. *Seller Property Information Statement (SPIS)*, <http://www.reco.on.ca/UserFiles/Consumer%20Publications/Seller%20Property%20Information%20Statements.pdf>, 15 avril 2013.
- RECO. *Seller Property Information Statements*, hiver 2012, For the RECOrd, p.3, <http://www.reco.on.ca/UserFiles/Winter%202010%20Final.pdf>, 15 avril 2013.
- RECO. *Understanding the Code of Ethics – SPIS: Your Obligations*, été 2011, For the RECOrd, p. 8, <http://www.reco.on.ca/PublicDocs/ElectronicNewletters/FTRSummer2011/Summer2011Final.pdf>, 16 avril 2013.
- RECO. *Waves of change*, <http://www.reco.on.ca/tc-212/sc-271.html>, 16 avril 2013.
- Réseau juridique du Québec. *Guide pratique du vendeur*, <http://www.avocat.qc.ca/public/iiguide-vendeur.htm>, 15 avril 2013.
- Réseau Juridique du Québec. *Notre système de justice – Qu'est-ce que la Common Law?*, Chronique de la Foire aux questions juridiques, http://www.avocat.qc.ca/faq/faq_systeme.htm#Commonlaw, 15 avril 2013.
- Roberts, Florrie Young. *Off-Site Conditions and Disclosure Duties: Drawing the Line at the Property Line*, 25 octobre 2006, Brigham Young University Law Review, vol 957, p. 957-993, <http://lawreview.byu.edu/archives/2006/4/2ROBERTS.FIN.pdf>, 15 avril 2013.

- Schmitz, Cristin. *Ontario CA Decision Could Widen Real Estate Agents' Duties - Agent and Vendor Liable for Misstatement on Information Sheet*, 20 mai 2011, The Lawyers Weekly, <http://www.lawyersweekly.ca/index.php?section=article&articleid=1419>, 15 avril 2013.
- Sefton, Jeffrey. *Did you get the required permits when your home improvements were done?* 6 septembre 2011, <http://activerain.com/blogsview/2343212/did-you-get-the-required-permits-when-your-home-improvements-were-done->, 15 avril 2013.
- Senwi House Inspections. *Property Disclosure Statements*, 4 janvier 2012, <http://senwihouseinspections.blogspot.ca/2012/01/property-disclosure-statements.html>, 15 avril 2013.
- Service NL. *Legislative Review of the Real Estate Trading Act*, RSNL 1990, Chapter R-2 Consultation Discussion Guide, avril 2012, Newfoundland & Labrador, 19 p., <http://www.servicenl.gov.nl.ca/Consultation/#reta>, 16 avril 2013.
- Service NL. *Real Estate & Mortgage Brokers*, http://www.servicenl.gov.nl.ca/real_estate/index.html, 16 avril 2013.
- Snap-Up Real Estate. *Cities in Nunavut*, http://www.snapuprealestate.ca/nunavut_real_estate_cities_list, 16 avril 2013.
- SREC. *Bylaws*, mai 2012, <http://www.srec.ca/pdf/SRECBylaws.pdf>, 16 avril 2013.
- SREC. *Consumer Information – The Commission*, <http://www.srec.ca/coninfocommwh.asp>, 16 avril 2013.
- SREC. *Disclosure*, août 2012, The Register, p. 2, <http://www.srec.ca/pdf/August2012Newsletter.pdf>, 16 avril 2013.
- SREC. *Policy Register, Section O: Implications of a Non-co-operating In-House Listing Agreement*, 2012, p. F-16, paragraphe Q, <http://www.srec.ca/pdf/SRECPolicies.pdf>, 16 avril 2013.
- Steeves, Rebecca. *Fredericton Real Estate Full Disclosure*, 28 septembre 2011, RE/MAX Hartford - Ask Rebecca A Question, <http://frederictonhomes.com/fredericton-real-estate-full-disclosure/>, 16 avril 2013.
- Stern, Stephanie. *Temporal Dynamics of Disclosure: The Example of Residential Real Estate Conveyancing*, 2005, Utah Law Review Society, p. 57-91, http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=959726, 16 avril 2013.
- Stewart, Mike. *Property Condition Disclosure Statement (PCDS) for Property Buyers in Vancouver – What is it?* 29 juillet 2010, <http://www.mikestewart.ca/property-condition-disclosure-statement-for-buyers-in-vancouver-%E2%80%93-what-is-it>, 16 avril 2013.
- Sundari Englin, Kamala. *Fully Disclosed: Natural Hazard Disclosure In Real Estate Transactions*, juin 2006, rapport présenté au Department of Planning, Public Policy and Management and the Graduate School de l'Université d'Oregon, dans le cadre d'une maîtrise en planification communautaire régionale, 84p., <https://scholarsbank.uoregon.edu/xmlui/bitstream/handle/1794/3058/Englin%20Natural%20Hazard%20Disclosure%20Exit%20Project.pdf?sequence=1>, 16 avril 2013.
- Sussmann, Hannah et Dumonceaux, Maureen S. *Real Estate: Seller Liability for Defects in the Property*, septembre 2007, vol 9, no 3, The Saskatchewan Advocate.

- Tasmania Law Reform institute. *Vendor Disclosure*, juin 2004, Issues Paper no 6, 23p. http://www.utas.edu.au/data/assets/pdf_file/0004/283837/VendDiscJune15A4.pdf, 16 avril 2013.
- Tison, Marc. *Inspection de maison incomplète: que faire?* 9 septembre 2007, La Presse, <http://affaires.lapresse.ca/economie/200901/06/01-674764-inspection-de-maison-incomplete-que-faire.php>, 16 avril 2013.
- Tollis, Lisa. *What Is an SPIS?* http://www.lisatollis.ca/What_Is_an_SPIS/page_1941465.html, 16 avril 2013.
- Tomlinson, Kathy. *Homebuyer with huge bill not told about old leak Problem was not disclosed because repair had been done*, 7 novembre 2011, CBC News, <http://www.cbc.ca/news/canada/british-columbia/story/2011/11/04/bc-homedefect.html>, 16 avril 2013.
- Weisleder, Mark. *Accurate disclosure good for both parties*, 9 octobre 2009, <http://www.yourhome.ca/homes/living/realestate/article/707057--accurate-disclosure-good-for-both-parties>, 16 avril 2013.
- Weisleder, Mark. *Property disclosure statement truths*, 2 octobre 2009, <http://www.yourhome.ca/homes/realestate/article/703470--property-disclosure-statement-truths>, 16 avril 2013.
- Weisleder, Mark. *The "Truth" About Property Disclosure Statements*, 4 décembre 2009, REMonline.com, <http://www.remonline.com/home/?p=4205>, 16 avril 2013.
- Wilson, Edward L. *Full and Honest Answers to PDS Questions*, février 2008, Legally Speaking no 416, <http://www.bcrea.bc.ca/news-and-publications/publications/legally-speaking/legally-speaking---february-2008-%28416%29>, 16 avril 2013.
- Woodall, Patrick et Brobeck, Stephen. *State Real Estate Regulation: Industry Dominance and its Consumer Costs*, juillet 2006, Consumer Federation of America, http://www.consumerfed.org/elements/www.consumerfed.org/file/housing/CFA_Real_Estate_Commissioner_Report.pdf, 16 avril 2013.
- Yukon Department of Consumer Service. *Professional Licensing*, 3 août 2011, <http://www.community.gov.yk.ca/consumer/pl.html>, 16 avril 2013.