

A photograph of a flooded residential street. In the foreground, a metal utility pole stands in the water. The water is murky and reflects the sky. In the background, there are trees, a sidewalk, and a building. A blue banner with white text is overlaid on the middle of the image.

AIDE-MÉMOIRE INONDATIONS

Édité et produit par l'ORGANISME D'AUTORÉGLÉMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC
4905, boulevard Lapinière, bureau 2200
Brossard (Québec) J4Z 0G2

© Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, 2026

Tous droits réservés.

CE DOCUMENT SE VEUT UN AIDE-MÉMOIRE QUE NOUS VOUS ENCOURAGEONS À CONSULTER DANS LE CONTEXTE DE LA MISE EN MARCHÉ D'UN IMMEUBLE AYANT FAIT L'OBJET D'UNE INONDATION.

Ce que l'aide-mémoire vous apporte

L'aide-mémoire identifie l'ensemble des obligations auxquelles les courtiers sont assujettis dans le contexte d'une inondation et vous indique les articles pertinents du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* (ci-après Règlement).

Il répertorie également l'ensemble des clauses des formulaires obligatoires et recommandés et des clauses types qui devraient être utilisées aux fins d'un contrat de courtage vente ou dans le cadre d'une transaction visant tout type d'immeuble inondé.

Comment définit-on une inondation?

Une inondation est définie comme un « débordement d'eau qui submerge les terres habituellement sèches la majeure partie de l'année ».

Note importante

Les autres types d'accumulation d'eau ayant pu affecter un immeuble et ne découlant pas d'une inondation telle que définie précédemment ne sont pas visés par le présent aide-mémoire bien qu'ils doivent tout de même être divulgués.

L'utilisation du présent aide-mémoire doit se limiter uniquement à une situation qui implique une inondation.

AVANT MÊME DE REPRÉSENTER LE VENDEUR

Vous ne devez pas inciter une personne de façon pressante et abusive à recourir à vos services professionnels (art. 72 du Règlement)

Les inondations sont des épreuves pour les gens qui les subissent. Les sinistrés perdent parfois la totalité de leurs biens, de leurs souvenirs et doivent, avant de pouvoir reprendre une vie normale, entreprendre des travaux importants qui peuvent s'échelonner sur plusieurs mois. Cette situation les portera parfois à prendre des décisions précipitées. Dans certains cas, la santé mentale de ces gens est également fragilisée par le stress des événements. Il importe que le courtier demeure conscient de cette réalité. Il ne peut en aucun cas inciter une personne de façon pressante et abusive à recourir à ses services professionnels.

QUE FAIRE À L'ÉGARD DU VENDEUR

Vous devez informer le vendeur que vous avez le devoir de :

1 Renseigner les acheteurs de tout facteur dont vous avez connaissance qui pourrait les affecter ou affecter l'immeuble défavorablement (art. 85 du Règlement)

Comme l'immeuble a déjà fait l'objet d'une inondation, vous devez le préciser, car il s'agit d'un facteur susceptible, de façon significative, d'en diminuer la valeur ou les revenus ou d'en augmenter les dépenses.

- À cette fin, la clause 14.1 des formulaires obligatoires *Déclarations du vendeur sur l'immeuble ou Déclarations du vendeur - copropriété divisée* (selon le cas) devrait être remplie et la mention « inondation » devrait être inscrite à la clause D15 (Précisions) de ces formulaires.

Dans le cas d'un terrain qui n'est pas destiné à la construction résidentielle, d'un immeuble commercial ou d'un immeuble de cinq logements et plus, si le vendeur ne remplit pas le formulaire *Déclarations du vendeur sur l'immeuble* (recommandé dans ce contexte), mais choisit plutôt de remplir la clause prévue pour les déclarations au formulaire recommandé *Contrat de courtage exclusif – Vente – Immeuble*, la clause 8.4 (1) (Facteurs se rapportant à l'immeuble susceptibles, de façon significative, d'en diminuer la valeur ou les revenus ou d'en augmenter les dépenses) pourra être remplie et la mention « inondation » devra y être inscrite.

2 Effectuer les vérifications d'usage quant aux renseignements que vous fournissez au public et aux autres titulaires de permis (art.5 du Règlement)

Si l'immeuble est situé en zone inondable, vous devez indiquer cette limitation de droit public aux clauses D2.9 du formulaire *Déclarations du vendeur sur l'immeuble* ou D14.1 du formulaire *Déclarations du vendeur sur l'immeuble - copropriété divisée*, selon le cas. Vous devez également remplir la clause D15 (Précisions) de ces formulaires. Cette information peut être obtenue auprès de la municipalité. Certains certificats de localisation y font également référence. Une [cartographie des zones inondables](#) peut également être consultée.

Dans le cas d'un terrain, d'un immeuble commercial ou d'un immeuble de cinq logements et plus, si le vendeur ne remplit pas le formulaire *Déclarations du vendeur sur l'immeuble* (recommandé dans ce contexte) et choisit plutôt de remplir le formulaire recommandé *Contrat de courtage exclusif – Vente – Immeuble*, la clause 8.4 (10) (Limitation de droit public) de ce formulaire pourra être remplie.

3 L'informer qu'il doit fournir ses déclarations sur l'immeuble à l'acheteur (art. 82 du Règlement)

À cette fin, le courtier doit obligatoirement remplir le formulaire *Déclarations du vendeur sur l'immeuble* ou *Déclarations du vendeur - copropriété divisée* (selon le cas) en collaboration avec le vendeur, à partir des renseignements et des documents fournis par ce dernier.

Plusieurs clauses dans ces formulaires sont particulièrement pertinentes en contexte d'inondation. Les clauses suivantes l'illustrent bien et devraient être remplies, selon le cas :

- Clauses D4.1 DV ou D3.1 DVD (infiltration d'eau)
- Clauses D3.1 DV ou D4.1 DVD (instabilité du sol)
- Clauses D3.6 DV ou D4.6 DVD (accumulation d'eau sur le terrain)
- Clauses D7.2 DV ou D6.2 DVD (odeur due à l'humidité)
- Clauses D7.3 DV ou D6.3 DVD (moisissure)
- Clauses D9.1 DV ou D8.1 DVD (problèmes reliés à la plomberie)
- Clauses D14.1 DV ou D13.1 DVD (dommages à l'immeuble à la suite d'un événement tel qu'une inondation)

4 **Entreprendre les démarches pour découvrir, conformément aux usages et aux règles de l'art, les facteurs pouvant affecter l'acheteur ou encore affecter l'immeuble défavorablement (art. 84 du Règlement)**

À cet effet, bien qu'il ne s'agisse pas d'une liste exhaustive, les points suivants devraient être vérifiés et les réponses consignées à la section D15 (Précisions) des formulaires obligatoires *Déclarations du vendeur sur l'immeuble* ou *Déclarations du vendeur - copropriété divisée*, selon le cas ou à l'Annexe G afin de savoir :

1. Si l'immeuble est situé à proximité d'un cours d'eau;
2. De quel type de zone inondable il s'agit, lorsque l'immeuble est situé en zone inondable :
 - a) zone de grand courant (récurrence d'inondation tous les 20 ans);
 - b) zone de faible courant (récurrence d'inondation tous les 100 ans).

À l'intérieur de ces zones, toutes les constructions ou tous les ouvrages non immunisés sont interdits (pour la définition d'un immeuble immunisé, voir l'explication au point 6 j de la page suivante).
3. Le gouvernement du Québec procède actuellement à une modernisation du cadre réglementaire en milieux hydriques, lequel prévoit la mise à jour de la cartographie des zones inondables pour le bassin versant de la rivière Richelieu, le bassin versant de la rivière Yamaska et le bassin versant de la baie Missisquoi. La nouvelle cartographie pour le Haut-Richelieu sera publiée après 2026:

Toute intervention projetée dans un cours d'eau ou à proximité de celui-ci (rives, bandes riveraines ou zone inondable) doit faire l'objet d'une vérification préalable auprès de la municipalité locale afin de déterminer si une autorisation est requise.

4. S'il y a eu des immeubles inondés dans le voisinage;
5. Si la municipalité où est situé l'immeuble a prévu un plan de gestion concernant les zones inondables;
6. Si l'immeuble a déjà subi des dommages à la suite d'une inondation;

Dans l'affirmative, il y aura lieu de préciser, à la suite des réponses fournies par le vendeur :

 - a) la date à laquelle remonte la dernière inondation;
 - b) la quantité approximative d'eau accumulée lors de l'inondation;
 - c) le temps approximatif nécessaire à l'évacuation de l'eau et aux opérations de séchage après l'inondation;
 - d) les raisons de l'inondation;
 - e) le type de mesures requises prises à la suite de l'inondation (ex. : réparation ou reconstruction);
 - f) l'obtention d'un permis préalablement à la mesure requise;
 - g) les travaux effectués à la suite de l'inondation (ex. : traitements contre les moisissures et champignons, plomberie, systèmes de chauffage, appareils et installations, installation d'un clapet antiretour, fosse septique);
 - h) l'obtention d'aide découlant d'un programme gouvernemental attribuée en raison de l'inondation;
 - i) s'il y a eu déversement de mazout ou de produits chimiques domestiques pendant l'inondation et, le cas échéant, décontamination;

- j) les mesures d'immunisation apportées à l'immeuble;
- Les mesures d'immunisation applicables aux immeubles, notamment en zone inondable, découlent notamment du Cadre réglementaire sur la gestion des milieux hydriques et sont précisées par des documents gouvernementaux et municipaux. Ces règles sont mises en oeuvre par les municipalités par l'entremise de leurs propres règlements d'urbanisme et de zonage, lesquels peuvent imposer des conditions additionnelles selon les caractéristiques locales et la cartographie des zones inondables, conformément au cadre réglementaire provincial en vigueur depuis le 1^{er} mars 2026.
 - Les travaux d'immunisation doivent être réalisés conformément au *Régime transitoire de gestion des zones inondables, des rives et du littoral* et selon les [règles d'immunisation](#) prévues par la municipalité.
- k) l'identité des personnes ou entreprises ayant effectué les travaux de réparation, de reconstruction, ou apporté les mesures d'immunisation et, le cas échéant, leur numéro de licence de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ).

5 **Obtenir toute la documentation pertinente afin d'être en mesure de démontrer l'exactitude des renseignements fournis (art. 5 du Règlement)** (ex. : factures, certificats de conformité de fosses septiques, photographies prises après les inondations, analyses, permis, rapports d'expertise ou d'analyse)

6 **Le conseiller et l'informer (art. 83 du Règlement)**

Dans un contexte où des dommages ont été causés à l'immeuble à la suite d'une inondation, le vendeur pourrait vouloir exclure la garantie légale de qualité. En tant que courtier immobilier, vous devez le conseiller et l'informer des impacts.

- À cette fin, la clause type 3.5.1 – Clause d'exclusion spécifique au vendeur immédiat doit être reproduite à la section 11 des différents formulaires de contrat de courtage (Autres déclarations et conditions ou à l'Annexe G) ainsi qu'à la fiche de description détaillée. Il faudra alors vous assurer que cette clause type est reprise éventuellement à la section 12 des différents formulaires de promesse d'achat (Autres déclarations et conditions ou à l'Annexe G) ou au formulaire obligatoire *Contre-proposition*.

Dans le cas d'un terrain, d'un immeuble commercial ou d'un immeuble de cinq logements et plus, la même démarche devra être suivie avec les formulaires recommandés *Contrat de courtage exclusif – Vente – Immeuble* et *Promesse d'achat – Immeuble*.

7 **Fournir à l'acheteur une copie du formulaire *Déclarations du vendeur sur l'immeuble* et de tout rapport d'expertise ou d'analyse ayant été effectué relativement à l'immeuble, même si aucun problème n'est révélé (art. 85 du Règlement)**

QUE FAIRE À L'ÉGARD DE L'ACHETEUR

Si vous représentez déjà le vendeur, vous devriez déjà avoir procédé de la façon décrite précédemment. Par ailleurs, bien que vous deviez protéger et promouvoir les intérêts de la partie que vous représentez, vous devez accorder un traitement équitable à l'autre partie à la transaction. Dans la situation suivante, vous devez aviser l'acheteur que vous protégez et promouvez les intérêts du vendeur, mais que vous lui accorderez un traitement équitable (art.16 du Règlement).

Si vous représentez uniquement l'acheteur, vous devriez obtenir les informations énoncées précédemment auprès du courtier qui représente le vendeur. Ce dernier a d'ailleurs l'obligation de vous les fournir.

1 Dans les deux cas, vous devriez également :

- a) Si vous représentez le vendeur, fournir à l'acheteur le formulaire *Déclarations du vendeur sur l'immeuble*, tout rapport d'expertise ou d'analyse ayant été effectué relativement à l'immeuble (art. 85 du Règlement) ou *Déclarations du vendeur - copropriété divise* (selon le cas);
- b) Si vous représentez uniquement l'acheteur, obtenir, outre le formulaire obligatoire *Déclarations du vendeur sur l'immeuble* (art. 84 du Règlement) ou *Déclarations du vendeur - copropriété divise* (selon le cas) qui vous sera fourni, tout rapport d'expertise ou d'analyse ayant été effectuée relativement à l'immeuble.

- À cette fin, la clause 9.1 (Examen de documents par l'acheteur) des différents formulaires de promesse d'achat pourra être remplie.

Dans le cas d'un terrain qui n'est pas destiné à la construction résidentielle, d'un immeuble commercial ou d'un immeuble de cinq logements et plus, si le vendeur ne remplit pas le formulaire *Déclarations du vendeur sur l'immeuble* (recommandé dans ce contexte), mais choisit plutôt de remplir la clause prévue pour les déclarations au formulaire recommandé *Promesse d'achat – Immeuble*, la clause 10.2 (Déclarations supplémentaires du vendeur) devrait minimalement être remplie.

2 Renseigner l'acheteur de tout facteur dont vous avez connaissance et qui peut l'affecter ou affecter l'immeuble défavorablement (art. 85 du Règlement)

Comme l'immeuble a déjà été inondé et qu'il s'agit d'un facteur susceptible, de façon significative, d'en diminuer la valeur ou les revenus ou d'en augmenter les dépenses, cette information devrait être indiquée aux clauses D14.1 DV ou D13.1 DVD, selon le cas (dommages à l'immeuble à la suite d'un événement tel qu'une inondation) ainsi que dans la clause D15 (Précisions) de ces formulaires.

- Dans le cas d'un terrain qui n'est pas destiné à la construction résidentielle, d'un immeuble commercial ou d'un immeuble de cinq logements et plus, si le vendeur n'a pas rempli le formulaire *Déclarations du vendeur sur l'immeuble* (recommandé dans ce contexte), mais choisit plutôt de remplir le formulaire recommandé *Promesse d'achat – Immeuble*, la clause 10.2 (1) (Facteurs se rapportant à l'immeuble susceptibles, de façon significative, d'en diminuer la valeur ou les revenus ou d'en augmenter les dépenses) devrait faire l'objet d'une précision.

3 Effectuer les vérifications conformément aux usages et aux règles de l'art relativement aux renseignements que vous fournissez à l'acheteur et être en mesure de démontrer l'exactitude de ces renseignements (art. 5 du Règlement) :

- a) en déterminant si l'immeuble est situé en zone inondable;
 - Le cas échéant, vous devriez retrouver cette limitation de droit public aux clauses D2.9 du formulaire *Déclarations du vendeur sur l'immeuble* ou D14.1 du formulaire *Déclarations du vendeur sur l'immeuble - copropriété divise*, selon le cas, et clause D15 (Précisions) de ces formulaires.

Dans le cas d'un terrain qui n'est pas destiné à la construction résidentielle, d'un immeuble commercial ou d'un immeuble de cinq logements et plus, si le vendeur n'a pas rempli le formulaire *Déclarations du vendeur sur l'immeuble* (recommandé dans ce contexte), mais choisit plutôt de remplir le formulaire recommandé *Promesse d'achat – Immeuble*, la clause 10.2 (10°) devrait faire l'objet d'une précision.

Cette information peut être obtenue auprès de la municipalité. Certains certificats de localisation y font également référence. Une [cartographie des zones inondables](#) peut également être consultée.

- b) en recommandant à l'acheteur d'obtenir les factures pour la décontamination et l'assèchement de l'immeuble si elles n'ont pas déjà été fournies avec le formulaire *Déclarations du vendeur*;
 - À cette fin, la clause 9.1 (Examen de documents par l'acheteur) des différents formulaires de promesse d'achat pourra être remplie, et ce, même dans le cas d'un terrain, d'un immeuble commercial ou d'un immeuble de cinq logements et plus.
À noter que la décontamination devrait avoir été faite par une firme spécialisée, la désinfection à l'eau de Javel n'étant pas suffisante.
- c) en recommandant à l'acheteur d'obtenir les devis de réparation et les factures des travaux effectués s'ils n'ont pas déjà été fournis avec le formulaire *Déclarations du vendeur*;
 - À cette fin, la clause 9.1 (Examen de documents par l'acheteur) des différents formulaires de promesse d'achat pourra être remplie, et ce, même dans le cas d'un terrain, d'un immeuble commercial ou d'un immeuble de cinq logements et plus.
- d) en vérifiant auprès de la municipalité si un permis est requis, dans la mesure où des travaux sont envisagés (art. 5 du Règlement).
 - À cette fin, la clause type 3.9 (Modification ou obtention d'un permis) pourra être reproduite à la section 12 des différents formulaires de promesse d'achat (Autres déclarations et conditions ou à l'Annexe G), et ce, même dans le cas d'un terrain, d'un immeuble commercial ou d'un immeuble de cinq logements et plus.

4

Recommander à l'acheteur de faire effectuer une inspection complète de l'immeuble par un professionnel ou un inspecteur en bâtiments (art. 81 du Règlement) :

- À cette fin, la clause 8.1 des différents formulaires de promesse d'achat (Inspection de l'immeuble) devrait être remplie.
Dans le cas d'un terrain qui n'est pas destiné à la construction résidentielle, d'un immeuble commercial ou d'un immeuble de cinq logements et plus, la clause 8.1 du formulaire recommandé *Promesse d'achat – Immeuble* (Inspection de l'immeuble) pourra être remplie.
- Fournir à l'acheteur une liste de professionnels ou d'inspecteurs en bâtiments répondant aux exigences prévues au Règlement (art. 81), à savoir qui :
 - 1- détiennent une assurance responsabilité professionnelle contre les fautes, erreurs ou omissions;
 - 2- utilisent une convention de service d'inspection reconnue;
 - 3- effectuent leurs inspections conformément à une norme de pratique de l'inspection en bâtiments reconnue;
 - 4- remettent un rapport écrit à la personne qui utilise leurs services.

5 Le courtier de l'acheteur doit recommander à l'acheteur d'avoir recours à un expert reconnu (art. 80 du Règlement), notamment, et lorsque applicable, en lui conseillant :

- a) que des tests d'eau soient effectués relativement aux puits artésiens;
 - À cette fin, la clause V2.2 du formulaire recommandé *Annexe – Eau potable et installations septiques* (Test de qualité de l'eau potable) pourra être remplie.
Dans le cas d'un terrain, d'un immeuble commercial ou d'un immeuble de cinq logements et plus, la clause précédente pourra également être remplie.
- b) d'obtenir un certificat de conformité des fosses septiques;
Plusieurs fosses septiques présentent des problèmes en ce qui concerne les champs d'épuration.
 - À cette fin, la clause V2.3 du formulaire recommandé *Annexe – Eau potable et installations septiques* (Vérification des installations septiques) pourra être remplie.
Dans le cas d'un terrain, d'un immeuble commercial ou d'un immeuble de cinq logements et plus, la clause précédente pourra être remplie.
- c) d'obtenir une attestation que les fondations sont stables.
 - À cette fin, la clause E2.1 du formulaire recommandé *Annexe – Expertise* pourra être remplie. (Expertise à la demande de l'acheteur).
Dans le cas d'un terrain, d'un immeuble commercial ou d'un immeuble de cinq logements et plus, la clause précédente pourra également être remplie.

6 Entreprendre toute autre mesure jugée pertinente en fonction du contexte

Les clauses suivantes pourront être utilisées et, le cas échéant, reproduites à la section 12 de l'ensemble des formulaires de promesse d'achat (Autres déclarations et conditions ou à l'Annexe G), et ce, même dans le cas d'un terrain, d'un immeuble commercial ou d'un immeuble de cinq logements et plus.

- Clauses E2.2 et E2.3 du formulaire recommandé *Annexe – Expertise* (Analyse de la capacité portante du sol [par l'acheteur ou le vendeur])
- Clauses E2.4 et E2.5 du formulaire recommandé *Annexe – Expertise* (Étude de caractérisation du terrain)
- Clause AV4.3 du formulaire recommandé *Avis et suivi de réalisation de conditions – Immeuble* (Annulation à la suite de l'inspection de l'immeuble)
- Clause type 3.2 (Engagement d'un assureur)
- Clause type 3.7 (Inspection de la piscine)
- Clause type 3.8 (Inspection du réservoir et des appareils de chauffage)
- Clause V2.1 du formulaire recommandé *Annexe – Eau potable et installations septiques – Immeuble* (Test de quantité d'eau potable)
- Clause type 3.11 (Travaux à être exécutés par le vendeur)
- Clause type 3.15 (Clause générale par laquelle une somme déterminée est retenue chez le notaire pour garantir une obligation du vendeur)
- Clause V2.5 du formulaire recommandé *Annexe – Eau potable et installations septiques – Immeuble* (Test de sol préalablement à la construction d'une installation septique)

Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

4905, boulevard Lapinière, bureau 2200, Brossard (Québec) J4Z 0G2

450 462-9800 ou 1 800 440-5110 • info@oaciq.com • oaciq.com

OACIQ