

POUR DÉCISION

**QUATRIÈME RAPPORT DU GROUPE DE TRAVAIL SUR LES  
QUESTIONS DE PUBLICITÉ ET DES ENTENTES RELATIVES AUX  
HONORAIRES**

**MOTION**

1. **Que le Conseil approuve les modifications au *Code de déontologie* concernant la publicité des prix pour des services juridiques à l'égard des opérations immobilières résidentielles telles qu'établies à l'onglet 4.5.1.**

**RÉSUMÉ DE LA QUESTION À L'ÉTUDE**

2. Dans son quatrième rapport au Conseil, le Groupe de travail sur les questions de publicité et des ententes relatives aux honoraires (le « Groupe de travail »)<sup>1</sup> recommande que la publicité inclusive à l'égard des opérations immobilières résidentielles soit permise, sous réserve de nouvelles exigences qui favorisent la divulgation et l'uniformité pour que les consommateurs puissent plus facilement comparer les services. Le Groupe de travail a élaboré des ébauches de modifications à la règle sur la publicité des honoraires, et le commentaire à la règle 3.6 concernant les débours et les honoraires raisonnables. Ces modifications proposées sont en pièces jointes à l'onglet **4.5.1** (anglais) et **4.5.2** (français) de ce rapport.

**CONTEXTE**

3. En juin 2016, le Groupe de travail a remis son rapport au Conseil par le biais du Comité de la réglementation de la profession, et a présenté sa proposition pour obtenir d'autres commentaires sur les possibles réponses réglementaires à un nombre de problèmes concernant la publicité par les titulaires de permis, les honoraires de renvoi et les

---

<sup>1</sup> Depuis sa création en février 2016, le Groupe de travail étudie les pratiques actuelles en matière de publicité et des pratiques relatives aux honoraires de renvoi et aux honoraires conditionnels dans différents domaines d'exercice, notamment le droit immobilier, le droit des lésions corporelles, le droit criminel et les services offerts par les parajuristes, afin de déterminer si des mesures réglementaires devraient être adoptées pour encadrer ces pratiques. L'historique du Groupe de travail peut être consulté sur le site Web du Barreau à <https://www.lsuc.on.ca/publicite-honoraires/>. Le Groupe de travail est présidé par Malcom Mercer. Les membres du Groupe de travail sont Jack Braithwaite, Paul Cooper, Jacqueline Horvat, Michael Lerner, Marian Lippa, Virginia Maclean, Jan Richardson, Jonathan Rosenthal, Andrew Spurgeon et Jerry Udell. Les conseillers Robert Burd et Carol Hartman ont siégé au Groupe de travail jusqu'en aout 2016.

ententes d'honoraires (« rapport de juin 2016 au Conseil »).<sup>2</sup>

4. À ce moment-là, le Groupe de travail a décrit les problèmes concernant la publicité immobilière et les problèmes d'honoraires comme suit :

#### **Immobilier**

On dénote également une augmentation de la publicité faisant la promotion de services de droit immobilier. Cependant, le contexte des publicités pour les services de droit immobilier est très différent de celui des publicités pour les services liés aux lésions corporelles.

De nombreux consommateurs sont disposés à choisir un avocat en droit immobilier en fonction du prix. Les avocats spécialisés en droit immobilier annoncent fréquemment des services à prix fixe pour obtenir des mandats en droit immobilier résidentiel.

Cependant, certaines publicités qui font la promotion de services à prix fixe ne divulguent peut-être pas en toute honnêteté et avec exactitude ce qui est compris dans le prix fixe et les frais qui peuvent s'y ajouter. Dans ce marché sensible aux prix où de petites différences de prix peuvent influencer sur les choix des consommateurs, il peut s'avérer particulièrement important d'éviter que les consommateurs soient induits en erreur quant à ce qui est promis et ce qui ne l'est pas<sup>3</sup>.

5. Le Groupe de travail a affirmé qu'en matière de politique, il estimait « que les publicités qui annoncent des prix « tout inclus » pour les services juridiques en droit immobilier devraient être transparentes et qu'il devrait être possible pour les consommateurs de bien comparer les prix offerts »<sup>4</sup>.
6. Il a décrit la question des prix « tout inclus » en détail comme suit :

Le travail juridique en droit immobilier est sensible aux prix et c'est pourquoi l'annonce des prix est importante. La plupart des consommateurs de services juridiques en droit immobilier recourent seulement à un avocat en droit immobilier à une reprise ou à quelques reprises dans leur vie. Les consommateurs ne connaissent pas nécessairement les différences entre les honoraires et les débours, et ils ne savent pas nécessairement

---

<sup>2</sup> Rapport au Conseil de juin 2016 en ligne au [www.lsuc.on.ca/publicité-honoraires/](http://www.lsuc.on.ca/publicité-honoraires/).

<sup>3</sup> *Ibid.* aux para. 31-32.

<sup>4</sup> *Ibid.* au para. 53.

que la nature des services juridiques fournis, ainsi que les honoraires et débours exigés, peuvent différer selon que la propriété est achetée avec ou sans un prêt hypothécaire, par exemple.

Le Groupe de travail reconnaît que les publicités qui annoncent des prix « tout inclus » pour les services juridiques en droit immobilier peuvent induire les clients en erreur si les publicités n'indiquent pas clairement s'il y a des honoraires, des débours ou des frais qui pourraient s'ajouter au prix « tout inclus » qui avait été indiqué. Puisque les clients ne rencontrent pas habituellement l'avocat au début du mandat, une fois que le client a été acquis au moyen de publicités trompeuses, il est souvent trop tard pour changer d'avocat lorsque le vrai prix est révélé. De plus, la différence entre le prix « tout inclus » et la facture réelle est parfois relativement mineure et les clients individuels n'exercent donc pas nécessairement un recours à cet égard et les prix trompeurs demeurent incontrôlés.

Le Groupe de travail fait remarquer que la règle 4.2-2 du Code de déontologie prévoit déjà qu'un avocat peut annoncer ses honoraires, mais seulement si « l'annonce des honoraires indique de façon suffisamment précise les services compris pour chaque prix indiqué », et si « l'annonce des honoraires indique si d'autres montants, tels que les débours et les taxes, sont facturés en sus » et si « l'avocat s'en tient strictement aux frais annoncés dans toutes les circonstances applicables ». La détermination de ce qui constitue un « débours » est le nœud du problème dans de nombreux cas<sup>5</sup>.

7. Le Groupe de travail a aussi fait remarquer que certains avocats en droit immobilier avaient exprimé différents points de vue quant aux débours que les avocats pourraient raisonnablement facturer aux clients<sup>6</sup>.
8. Le Groupe de travail a reconnu qu'il y avait diverses options possibles pour la réglementation des prix « tout inclus », et a indiqué qu'il aimerait obtenir des commentaires sur les approches qui pourraient permettre aux consommateurs de comparer les prix fixes offerts par les avocats<sup>7</sup>.

---

<sup>5</sup> *Ibid.* aux para. 54-56, sans les notes de bas de page.

<sup>6</sup> *Ibid.* note de bas de page 13.

<sup>7</sup> *Ibid.* aux para. 58-59.

9. En juillet 2016, le Groupe de travail a cherché à avoir d'autres commentaires sur des points spécifiques concernant la publicité, les honoraires de renvoi et les honoraires conditionnels et autres ententes par un appel à commentaires. Dans cet appel à commentaires, le Groupe de travail demandait des commentaires sur les questions suivantes à l'égard de la publicité en droit immobilier :

Comment pourrait-on assurer une cohérence dans les prix en droit immobilier afin que les consommateurs puissent comparer plus facilement les services offerts ? Le Barreau devrait-il prendre d'autres mesures au sujet des prix « tout inclus » offerts pour les opérations immobilières<sup>8</sup>?

10. L'appel à commentaires a pris fin à la fin de septembre 2016. Le résumé des commentaires reçus en réponse à cet appel (« Résumé »), qui se trouve en pièce jointe du rapport du Groupe de travail de février 2017 au Conseil, fournit l'aperçu suivant à l'égard de la publicité « tout inclus » en droit immobilier :

Les commentaires reçus à cet égard ont donné des points de vue divergents.

Les commentaires ont confirmé que les prix « tout inclus » dans la pratique du droit immobilier présentaient plusieurs défis, notamment :

- a. Un manque d'uniformité dans le marché concernant ce qui est compris dans les prix « tout inclus ». Les prix varient si, par exemple, les débours sont inclus, si certains coûts sont classés comme débours et ne sont pas inclus dans le devis initial, et selon la façon dont l'avocat décide de traiter les montants reçus d'un assureur de titres ou d'une tierce partie.
- b. Les techniques de publicité-leurre ou de publicité trompeuse par les prix « tout inclus » : On craint que les clients éventuels puissent retenir les services d'un cabinet en fonction d'un prix puis qu'ils soient facturés un autre montant en raison de la nature de l'opération ou des débours.
- c. Les menaces à la pratique éthique et professionnelle :
  - i. De nombreuses personnes ont exprimé la crainte que la publicité des prix « tout inclus » alimente la

---

<sup>8</sup> Appel à commentaires : publicité et ententes sur les honoraires, en ligne au [www.lsuc.on.ca/uploadedFiles/Fact-Sheet-Ad-and-Fee-Consultation-FR-July-2016.pdf](http://www.lsuc.on.ca/uploadedFiles/Fact-Sheet-Ad-and-Fee-Consultation-FR-July-2016.pdf).

concurrence des prix dissuadant ainsi les avocats de droit immobilier de dépenser des fonds pour mener des recherches ou passer assez de temps sur les dossiers.

- ii. Plusieurs ont noté que la pression pour faire baisser les prix et les pratiques actuelles inégales de publicité causent une course vers le bas.
- d. Se concentrer seulement sur le prix au détriment d'autres considérations : on a exprimé la crainte que la focalisation réglementaire sur les prix risque de détourner l'attention d'autres considérations importantes visant les consommateurs, comme le professionnalisme, le service et l'expertise, et l'évaluation par les consommateurs des services juridiques en droit immobilier sur le prix et autres considérations.

Il y a différentes approches concernant la façon d'aborder les problèmes de prix ci-haut mentionnés.

On a noté que les règles existantes peuvent être utilisées pour mettre en application la transparence dans les prix du droit immobilier.

Certaines organisations de droit s'opposent à permettre des devis de prix « tout inclus » dans les opérations de droit immobilier à moins de changements dans la réglementation. Une autre organisation juridique semblait contester la réglementation des prix, indiquant qu'il n'y avait pas de « taille unique » dans les opérations immobilières, et que ce serait une erreur de présumer que les opérations immobilières peuvent ou devraient être assujetties à un prix uniforme.

Par contre, certains des commentaires reçus reconnaissaient généralement que s'il était possible de comparer facilement les prix sur une base « tout inclus », cela donnerait aux clients éventuels choix et tranquillité. On a donc recommandé de réglementer les prix « tout inclus », en faisant une mise en garde que si le raisonnement pour les prix « tout inclus » est d'encourager une comparaison des prix, toute approche de réglementation devrait veiller à ce qu'il n'y ait pas de frais cachés

ou d'inégalités dans l'approche qui pourraient découler du marché.

Les options pour envisager les prix « tout inclus » comprennent par exemple :

- a. Ne rien faire à l'égard des prix des opérations immobilières ;
- b. Éduquer les consommateurs sur la publicité en droit immobilier et sur les coûts des opérations immobilières ;
- c. Réglementer ce qui est compris dans toute estimation de prix, et les catégories de coûts qui ne sont pas inclus et devraient être payés par le client ;
- d. Réglementer si un avocat devrait être obligé de s'en tenir à des honoraires juridiques fixes dans tous les cas sans exception ;
- e. Définir ce qui constitue les débours ;
- f. Réintroduire un tarif à l'égard des débours ou sinon réglementer les débours ;
- g. Développer d'autres exigences de prix « tout inclus » pour différents types d'opérations immobilières courantes ;
- h. Interdire les prix « tout inclus »<sup>9</sup>.

11. Le Groupe de travail s'est réuni plusieurs fois depuis la fin de l'appel à commentaires pour étudier les recommandations pertinentes à l'égard de la publicité en droit immobilier. En plus de se fier à l'expertise en droit immobilier du membre du Groupe de travail Jerry Udell, le Groupe de travail a invité les conseillers Sidney Troister et Jeffrey Lem à participer à ces réunions en raison de leur expertise en droit immobilier. Ross Earnshaw a aussi participé à une réunion en raison de son rôle de président du Groupe de liaison en droit immobilier du Barreau.

## **DISCUSSION**

12. Le Groupe de travail a envisagé la question de la publicité des prix en droit immobilier, surtout à l'égard des affaires de droit immobilier résidentiel. Il demeure d'avis que ce

---

<sup>9</sup> Résumé des commentaires reçus en réponse à l'appel à commentaires du Groupe de travail sur les questions de publicité et des ententes relatives aux honoraires de juillet 2016, Rapport de février 2017 au Conseil – comité de la réglementation de la profession, aux para. 23-29, en ligne au : [http://www.lsuc.on.ca/uploadedFiles/For\\_the\\_Public/About\\_the\\_Law\\_Society/Convocation\\_Decisions/2017/2017-Feb-Convocation-Professional-Regulation-Committee-Report-FR.pdf](http://www.lsuc.on.ca/uploadedFiles/For_the_Public/About_the_Law_Society/Convocation_Decisions/2017/2017-Feb-Convocation-Professional-Regulation-Committee-Report-FR.pdf) .

secteur entraîne des préoccupations. Comme le Groupe de travail l'a déjà noté :

- La publicité peut être trompeuse si on ne saisit pas facilement ce qui est inclus et non inclus dans le prix.
- Il y a des problèmes à cause du manque d'uniformité dans le marché sur ce qui est inclus dans le prix annoncé.
- Les clients qui peuvent être attirés par la publicité trompeuse d'un avocat ont peu d'options une fois engagés. À cause des échéances des opérations immobilières résidentielles, les clients ne sont vraisemblablement pas dans la position de changer d'avocat une fois qu'ils se rendent compte des problèmes relatifs aux coûts des services offerts.
- Il est difficile pour les consommateurs de comparer les services.

13. Le Groupe de travail a conclu qu'un changement était justifié.
14. Interdire la publicité des prix en droit immobilier serait inapproprié. Comme le Groupe de travail l'a déjà noté<sup>10</sup>, « L'expression commerciale des avocats et des parajuristes est protégée par le paragraphe 2 b) de la Charte des droits et libertés qui protège « la liberté de pensée, de croyance, d'opinion et d'expression, y compris la liberté de la presse et des autres moyens de communication »<sup>11</sup>. Une interdiction de la publicité des prix violerait vraisemblablement la *Charte* en plus de causer du tort aux consommateurs de services juridiques en droit immobilier.
15. Le Groupe de travail a été appelé à définir ce qui constitue des débours et à recommander que le Barreau fixe un tarif de débours. Le Groupe de travail ne croit pas qu'une telle micro-règlementation par le Barreau soit nécessaire ou dans l'intérêt du public. Toute liste de débours permis devrait être révisée constamment. Une réglementation tarifaire aurait aussi besoin de mises à jour permanentes. De plus, les tarifs risqueraient de nuire à la concurrence. Les taux pourraient devenir des plafonds, étant donné que les avocats de droit immobilier qui ne facturent pas pour certaines affaires, ou ne facturent pas à un taux tarifaire peuvent donc choisir de facturer à un taux tarifaire prescrit.
16. En fin de compte, le Groupe de travail estime qu'une modification au code est la meilleure façon d'encourager la publicité des prix pour favoriser la transparence et le choix des consommateurs.

---

<sup>10</sup> Voir généralement le rapport du Groupe de travail au Conseil de février 2017, aux para. 46-49, en ligne au [http://www.lsuc.on.ca/uploadedFiles/For\\_the\\_Public/About\\_the\\_Law\\_Society/Convocation\\_Decisions/2017/2017-Feb-Convocation-Professional-Regulation-Committee-Report-FR.pdf](http://www.lsuc.on.ca/uploadedFiles/For_the_Public/About_the_Law_Society/Convocation_Decisions/2017/2017-Feb-Convocation-Professional-Regulation-Committee-Report-FR.pdf).

<sup>11</sup> *Charte canadienne des droits et libertés*, partie I de la *Loi constitutionnelle de 1982*, étant l'Annexe B de la *Loi de 1982 sur le Canada* (R-U), 1982, c. (« Charte »).

17. Le changement proposé au code n'exige pas que les avocats en droit immobilier fassent la publicité, ou n'annonce leurs services en fonction du prix. Cependant, il prévoit que si un avocat annonce un prix pour une opération immobilière résidentielle, il doit satisfaire aux exigences suivantes :
- a) Le prix comprend tous les honoraires pour services juridiques, débours, frais payables à des tiers et autres montants à l'exception de la taxe de vente harmonisée et des débours permis suivants : droits de cession immobilière, droits d'inscription de documents gouvernementaux, droits imposés par le gouvernement, frais Teranet, paiement pour lettres d'avocat de créanciers concernant des exécutions envers des noms similaires et primes d'assurance de titre ;
  - b) La publicité énonce que la taxe de vente harmonisée et les débours permis mentionnés au paragraphe a) de la présente règle ne sont pas compris dans le prix ;
  - c) L'avocat adhère strictement aux prix annoncés pour chaque transaction ;
  - d) Dans le cas d'une transaction d'achat, le prix comprend le prix pour agir à la fois dans la transaction d'achat et une transaction hypothécaire.
18. Le commentaire proposé indique que l'avocat qui accepte de fournir des services conformément à un prix annoncé est tenu de fournir ses services juridiques selon la norme d'un avocat compétent. Il explique aussi que l'intention de la règle est d'assurer que les prix annoncés par les avocats pour des opérations immobilières résidentielles sont clairs pour les consommateurs et sont comparables. Il clarifie aussi que la règle s'applique à toutes les formes d'annonces de prix, et que quand un avocat décide d'annoncer un prix, il devrait s'assurer de fournir tous les renseignements pertinents. Le commentaire précise que la règle s'applique aux prix annoncés sur les sites Web, que ceux-ci soient annoncés sur un site Web ou seulement disponibles en réponse à une demande faite sur un site Web. La règle ne s'applique pas si une estimation spécifique des honoraires est fournie par suite d'une demande sur le site Web selon une évaluation réelle du travail et des débours requis pour la transaction, pourvu que soient divulgués les débours prévisibles et autres frais que le consommateur devrait payer en sus des frais estimés.
19. Le Groupe de travail propose également une modification au commentaire de la règle 3.6 (la règle portant sur les honoraires) afin de rappeler aux avocats qu'ils doivent respecter les dispositions des règles 4.2.2 et 4.2.2.1 concernant la publicité des honoraires.

## **PROCHAINES ÉTAPES**

20. Le Groupe de travail continue d'explorer les questions concernant les avocats qui reçoivent des indemnités ou autres avantages et les pratiques connexes à l'égard de l'assurance de titres et autres services. Il continue aussi d'étudier les pratiques actuelles en matière d'ententes sur les honoraires conditionnels et des modifications à la



*Loi sur les procureurs*, qui font l'objet du cinquième rapport du Groupe de travail au Conseil, qui sera également présenté en juin 2017. Le Groupe de travail fera son rapport une fois qu'il aura étudié ces questions plus à fond.