



CHAPITRE

09

Les instances disciplinaires de l'organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

COMPÉTENCE

EG52 Appliquer les lois et la réglementation relatives au courtage immobilier

ÉLÉMENT DE COMPÉTENCE

E10 Appliquer la Loi sur le courtage immobilier et ses règlements.

OBJECTIFS DU CHAPITRE

Après avoir étudié les conditions que doit remplir une personne pour détenir un permis lui permettant d'agir dans le domaine du courtage immobilier et hypothécaire au Québec et aussi, suite à la prise de connaissance des devoirs et des obligations des courtiers et des dirigeants d'agence, il faut maintenant se familiariser avec les conséquences du défaut par ces derniers de les respecter.

Ainsi, la mission, le rôle et le pouvoir du syndic seront d'abord étudiés. Après enquête, ce dernier pourrait décider de porter des accusations devant le Comité de discipline contre un titulaire de permis qui a fait l'objet d'une dénonciation. Dans ce contexte, les attributions et les pouvoirs de cette instance disciplinaire seront expliqués.

Seront aussi étudiés plusieurs articles de la Loi sur le courtage immobilier ainsi que du Règlement sur les instances disciplinaires de l'organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec. (OACIQ)



CHAPITRE 9 : Les instances disciplinaires de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

Mise en situation

Jean est courtier immobilier agréé. À l'occasion d'une proposition de transaction, le promettant acheteur lui a remis un acompte de 15 000 \$ qu'il a déposé dans son compte en fidéicommiss.

La transaction finale tarde à se compléter. Ne bénéficiant d'aucune rétribution découlant de cette transaction et de d'autres en cours de réalisation, il éprouve de plus en plus de problèmes à rencontrer ses obligations financières.

Étant menacé de poursuites par certains de ces créanciers, il décide de s'approprier une partie de cette somme de 15 000 \$ afin d'acquitter ses dettes personnelles les plus urgentes.

Comble de malheur, la transaction pressentie avorte. En effet, le rapport d'inspection de l'immeuble incite l'acheteur à résilier sa promesse d'achat et demande par conséquent au courtier de lui remettre l'acompte de 15 000 \$. Ce dernier n'est pas en mesure de donner suite à cette demande légitime du client. Quelles pourraient être alors les conséquences pour ce courtier?

L'acheteur dénonce ce défaut au syndic de l'OACIQ. Ce dernier, après enquête, décide de poursuivre le courtier devant le Comité de discipline. Jean plaide coupable.

Le comité de discipline après avoir entendu les représentations de Jean et du syndic sur la sentence à imposer, le condamne à une radiation provisoire de cinq (5) ans en plus de lui ordonner de rembourser la somme manquante.

Le syndic

L'article 82 de la Loi sur le courtage immobilier (L.C.I.) impose à l'OACIQ l'obligation de nommer un syndic et si nécessaire, un ou des syndics adjoints. Ces derniers exercent leurs fonctions sous la direction du syndic (**article 83** L.C.I.). En pratique, il appartient au conseil d'administration de l'OACIQ de procéder à ces nominations. L'article 83.1 prévoit



la nomination dans certaines circonstances d'un syndic ad hoc qui a les pouvoirs du syndic et dont l'OACIQ doit protéger l'indépendance.

Il est important de préciser dès maintenant que les affaires de l'OACIQ sont administrées par un conseil d'administration composé de onze (11) administrateurs dont la durée de mandat est de trois (3) ans (**article 57 L.C.I.**). Le dernier chapitre de cet ouvrage sera consacré au fonctionnement de l'OACIQ ainsi qu'à sa mission et ses différents rôles.

Pendant qu'ils sont en fonction, le syndic ou un syndic adjoint doivent exercer leurs fonctions en exclusivité tel que l'édicte **l'article 1 du Règlement sur les instances disciplinaires de l'organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ci-après appelé RID.**

Ils peuvent être destitués de leur charge par un vote d'au moins huit (8) membres du conseil d'administration de l'OACIQ après avoir eu l'occasion de se faire entendre et donner leur version des faits (**article 3 RID**).

De plus, le syndic, le syndic adjoint ainsi que tout le personnel à leur emploi doivent prendre les mesures nécessaires afin de préserver en tout temps la confidentialité du contenu de leurs dossiers d'enquête (**article 4 RID**).

Les fonctions du syndic sont décrites à **l'article 84 L.C.I.** :

« Le syndic a pour fonction de faire enquête sur toute allégation de manquement à la présente loi par un titulaire de permis,, y compris son administrateur ou son dirigeant. Le syndic peut s'adjoindre les personnes nécessaires pour effectuer son enquête.

Par ailleurs, s'il a des motifs de croire qu'un titulaire de permis,, y compris son administrateur ou son dirigeant, a commis une infraction aux dispositions de la présente loi, le syndic fait enquête et, s'il y a lieu, porte plainte devant le comité de discipline. La plainte peut également requérir toute mesure provisoire.»

Le syndic doit donc enquêter sur toute allégation d'un acte dérogatoire qui aurait été posé par un courtier ou une agence, y compris son administrateur ou dirigeant. Ce faisant, il a le droit d'engager le personnel nécessaire.

Si, suite à son enquête, il a des motifs sérieux de croire que l'une ou plusieurs des personnes mentionnées précédemment a ou ont commis une infraction à la L.C.I. et/ou ses règlements, il doit porter plainte devant le comité de discipline. Il peut, s'il juge que l'intérêt du public le justifie, demander au comité de discipline des mesures provisoires comme, par exemple, interdire au titulaire de permis visé d'exercer ses activités professionnelles jusqu'au jugement final rendu par le Comité de discipline.



Si elle le désire, une personne dans l'élaboration de toute demande à l'OACIQ, notamment celle relative à une plainte pourrait solliciter l'aide du service d'assistance que doit instituer l'OACIQ. Quelques mots sur ce service d'assistance. Celui-ci est créé en vertu des **articles 70 et suivants de la L.C.I.** :

«70. Un service d'assistance est institué au sein de l'Organisme.

Ce service a notamment pour fonction d'analyser en premier lieu toute demande présentée à l'Organisme, de décider du traitement approprié à lui accorder et d'assister toute personne dans la présentation d'une demande.

Le service exerce le pouvoir de l'Organisme prévu au premier alinéa de l'article 34.

71. Le service d'assistance doit aviser le syndic dès qu'il a des motifs raisonnables de croire qu'une infraction à la présente loi a été commise.

72. Le service d'assistance doit informer un demandeur qu'il peut, s'il n'est pas satisfait du règlement de sa demande, demander que le service la transmette au syndic.»

De plus, ce service d'assistance peut procéder à l'arbitrage d'un compte entre un client et une agence ou un courtier en application de **l'article 34 L.C.I.**

L'article 85 L.C.I. impose au syndic d'informer par écrit le plaignant de sa décision de porter plainte devant le comité de discipline ou non. S'il décide de ne pas porter plainte, il doit en même temps lui préciser les motifs de sa décision.

Aussi, le même article oblige le syndic, si une plainte a été portée devant le comité de discipline suite à la dénonciation d'un acte dérogatoire par une personne, transmettre ou faire connaître à cette dernière la décision si elle en fait la demande.

En principe, seul un titulaire de permis peut faire l'objet d'une plainte devant le comité de discipline. Cependant, **l'article 86 L.C.I.** permet que cette procédure soit déposée contre une personne ou une société non titulaire de permis mais qui l'était au moment où l'infraction a été commise.

L'article 88 L.C.I. :

Le syndic ou un syndic adjoint peut saisir le comité de discipline, par voie de plainte, de toute décision déclarant un titulaire de permis de courtier, la société par actions au sein de laquelle il exerce ses activités ou un titulaire de permis d'agence coupable d'une infraction ou d'un acte criminel qui, de son avis, a un lien avec l'exercice des activités de ce titulaire. Il peut également saisir le comité de discipline, par le même moyen, de toute reconnaissance de culpabilité d'une telle infraction ou d'un tel acte. Une copie dûment certifiée de la décision judiciaire fait preuve devant le comité de discipline de la commission de l'infraction et, le cas échéant, des faits



qui y sont rapportés. Le comité de discipline prononce alors contre le titulaire de permis, s'il le juge à propos, l'une ou l'autre des sanctions prévues à l'article 98.

Cet article donne donc le pouvoir au syndic ou à un syndic adjoint de déposer une plainte devant le comité de discipline contre un courtier ou une agence déclarée coupable ou qui a admis sa culpabilité à toute infraction ou acte criminel s'ils sont d'avis que cette infraction ou acte criminel peut être lié à l'exercice des activités de courtier. Par exemple, si un courtier est condamné pour fraude, il y aurait certes un lien avec l'exercice des activités du courtage immobilier.

Conformément à l'**article 89 L.C.I.**, les pouvoirs déjà étudiés accordés au comité d'inspection, en vertu des **articles 78 à 80** inclusivement, sont également conférés au syndic, aux syndics adjoints et aux syndics ad hoc. De plus, ceux-ci sont investis des pouvoirs et de l'immunité accordés aux commissaires nommés en vertu de la Loi sur les commissions d'enquête sauf celui d'ordonner l'emprisonnement. Sont ci-après énumérés quelques-uns de ces pouvoirs :

«6. Afin de découvrir la vérité, les commissaires peuvent, par tous les moyens légaux qu'ils jugent les meilleurs, s'enquérir des choses dont l'investigation leur a été déférée.

Rapport

Aussitôt l'enquête terminée, ils doivent faire un rapport du résultat de l'enquête et de la preuve reçue au gouvernement, qui ordonne l'adoption des mesures justifiées par la nature de la preuve et du rapport.

Pouvoirs des commissaires

7. La majorité des commissaires doit assister et présider à l'examen des témoins, et les commissaires ont, ou la majorité d'entre eux, en ce qui concerne les procédures de cet examen, tous les pouvoirs d'un juge de la Cour supérieure siégeant en terme.

Assignation des témoins

9. Les commissaires, ou l'un d'eux, peuvent, par une assignation sous leur signature, requérir la comparution devant eux, aux lieu et place spécifiés, de toute personne dont le témoignage peut se rapporter au sujet de l'enquête, et contraindre toute personne à déposer devant eux les livres, papiers, documents et écrits qu'ils jugent nécessaires pour découvrir la vérité.

Comparution des témoins

Ces personnes doivent comparaître et répondre à toutes les questions qui leur sont posées par les commissaires sur les matières qui font le sujet de l'enquête, et produire devant les commissaires les livres, papiers, chèques,



billets, documents et écrits qui leur sont demandés et qu'ils ont en leur possession ou sous leur contrôle, suivant la teneur des assignations.

Assermentation

Les commissaires ou l'un d'eux peuvent exiger et recevoir le serment ou affirmation ordinaire de toute personne qui rend ainsi témoignage.

Défaut de comparaitre

10. Toute personne, à qui une assignation a été signifiée en personne ou en laissant copie à sa résidence ordinaire, qui fait défaut de comparaître devant les commissaires, aux temps et lieu mentionnés, peut être traitée par les commissaires de la même manière que si elle était en défaut d'obéir à une citation (subpoena) ou à une assignation légalement émise par une cour de justice.

Refus de répondre

11. Quiconque refuse de prêter serment lorsqu'il en est dûment requis, ou omet ou refuse, sans raison valable, de répondre suffisamment à toutes les questions qui peuvent légalement lui être faites, ou de témoigner en vertu de la présente loi, commet un outrage au tribunal et est puni en conséquence.

Immunité des témoins

Toutefois, nulle réponse donnée par une personne ainsi entendue comme témoin ne peut être invoquée contre elle dans une poursuite en vertu d'une loi, sauf le cas de poursuites pour parjure ou pour témoignages contradictoires.

Refus de produire des documents

12. Si quelqu'un refuse de produire, devant les commissaires, les papiers, livres, documents ou écrits qui sont en sa possession ou sous son contrôle, et dont les commissaires jugent la production nécessaire, ou si quelqu'un est coupable d'outrage à l'égard des commissaires ou de leurs fonctions, les commissaires peuvent procéder sur cet outrage de la même manière que toute cour ou tout juge en semblables circonstances.»

Le comité de révision des décisions du syndic

L'article 90 L.C.I crée un comité dont la mission principale est de réviser les décisions du syndic. En effet, **l'article 91 L.C.I.** prévoit :



«La personne qui a demandé au syndic la tenue d'une enquête peut, dans les 30 jours de la date de la réception de la décision du syndic, de ne pas porter une plainte devant le comité de discipline, demander l'avis du comité de révision.

Dans les 90 jours de la date de la réception de la demande d'avis visée au premier alinéa, le comité de révision rend son avis par écrit après avoir pris connaissance de l'ensemble du dossier et des pièces, que doit lui transmettre le syndic, et après avoir entendu le syndic ainsi que la personne qui a demandé la tenue de l'enquête.»

Il est donc possible, pour une personne dont la décision du syndic est de ne pas donner suite à la demande d'enquête, de solliciter l'opinion du comité créé à cette fin. Celui-ci donne son avis écrit après avoir entendu le syndic, le plaignant et avoir pris connaissance de l'ensemble des éléments de preuve.

L'article 92 L.C.I prévoit :

« Le comité de révision doit, dans son avis, prendre l'une des décisions suivantes:dans son avis:

1° conclure qu'il n'y a pas lieu de porter une plainte devant le comité de discipline;

2° suggérer au syndic de compléter son enquête et de rendre par la suite une nouvelle décision quant à l'opportunité de porter plainte;

3° conclure qu'il y a lieu de porter plainte devant le comité de discipline et suggérer la nomination d'un syndic ad hoc qui, après enquête, le cas échéant, prend la décision de porter plainte ou non.

De plus, le comité peut suggérer au syndic de référer le dossier au comité d'inspection.

Lorsque le comité de révision suggère au syndic de compléter son enquête ou conclut qu'il y a lieu de porter plainte devant le comité de discipline, l'Organisme doit rembourser les frais qui ont pu être exigés de la personne qui a demandé au syndic la tenue de l'enquête.

Le comité de révision doit transmettre sans délai son avis à la personne qui a demandé la tenue de l'enquête et au syndic.

Le comité de révision doit transmettre sans délai son avis à la personne qui a demandé la tenue de l'enquête et au syndic.»



Par ailleurs, en vertu de l'article 92 :

«La décision du syndic ad hoc de porter plainte ou non, visée au paragraphe 3° du premier alinéa de l'article 92, ne peut être soumise à l'avis du comité de révision.»

Ce comité de révision des décisions du syndic est formé d'au moins trois (3) et d'au plus neuf (9) membres dont un président, tous nommés par le conseil d'administration de l'OACIQ pour une période de trois (3) ans (**article 6 RID**).

La personne qui demande l'avis de ce comité doit énoncer ses motifs par écrit (**article 9 RID**).

Le syndic et la personne qui a fait la demande doivent être informés par écrit par ce comité de la date prévue de l'audition au moins 15 jours de celle-ci (**article 9 RID**).

L'article 10 RID précise la façon dont la décision du comité doit être rendue :

«Le comité de révision peut rendre son avis même si le syndic ou la personne qui a demandé la révision ne se présente pas à la rencontre fixée ou n'a pas présenté ses observations par écrit ou n'a pas produit les documents nécessaires pour compléter son dossier. L'avis du comité est rendu à la majorité des membres. Il est motivé uniquement dans les cas où le comité décide de confirmer la décision du syndic de ne pas porter plainte. L'avis est consigné par écrit et signé par les membres du comité qui y souscrivent.»

Le comité de discipline

L'article 93 L.C.I. prévoit au sein de l'OACIQ la création d'un comité de discipline qui est saisi de toute plainte transmise par le syndic et formulée contre un titulaire de permis y compris son administrateur ou son dirigeant suite à un acte dérogatoire à la législation en vigueur dans le domaine du courtage immobilier.

L'article 94 L.C.I prévoit :

Le comité de discipline est composé d'au moins trois membres.

Le ministre nomme un président et des vice-présidents, après consultation du Barreau du Québec, parmi les avocats ayant au moins 10 ans de pratique.

Les autres personnes sont nommées par le conseil d'administration parmi les titulaires de permis de courtier.



Le mandat des membres nommés par le ministre est d'au plus cinq ans, alors que celui des autres membres est de trois ans; ces mandats sont renouvelables.

Ce comité est composé d'au moins trois (3) membres nommés pour un mandat de trois (3) ans. Le ministre nomme un président et des vice-présidents, après consultation avec le Barreau du Québec, parmi les avocats ayant au moins dix (10) ans de pratique et cela, afin de s'assurer notamment du respect des règles de preuve ainsi que du bon déroulement de l'audience. Les autres membres sont nommés parmi les courtiers par le conseil d'administration de l'OACIQ. En pratique, le conseil d'administration de l'OACIQ nomme plusieurs courtiers pour faire partie du comité de discipline afin d'éviter la possibilité de conflits d'intérêts. Il ne serait pas souhaitable en effet que l'un des membres du comité de discipline appelé à entendre une cause soit rattaché à une agence dont fasse partie également le courtier faisant l'objet d'une plainte. Par conséquent, avec plusieurs membres pouvant siéger au comité de discipline, il est plus facile d'éviter les conflits d'intérêts potentiels.

Les règles de fonctionnement du comité de discipline sont prévues au Règlement sur les instances disciplinaires de l'organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ci-après appelées RID et elles seront ci-après étudiées.

L'article 95 L.C.I. fait notamment référence aux règles de fonctionnement du comité de discipline ;

Les règles de fonctionnement du comité de discipline, y compris celles relatives à l'introduction et à l'instruction d'une plainte, de même que celles relatives au processus décisionnel de ce comité, incluant l'imposition de mesures provisoires, sont prévues par règlement de l'Organisme.

Se rend coupable d'outrage au tribunal toute personne qui enfreint, par son acte ou son omission, une ordonnance de huis clos, de non-accessibilité, de non-publication ou de non-diffusion rendue par le comité de discipline.

Toute procédure devant le comité de discipline est publique. Tous peuvent assister aux audiences du comité où qu'elles se tiennent et prendre connaissance des dossiers.

Le comité de discipline peut faire exception au principe de la publicité s'il considère que l'ordre public exige que l'audience se tienne à huis clos, que soit interdit ou restreint l'accès à un document ou la divulgation ou la diffusion des renseignements et des documents qu'il indique ou que soit assuré l'anonymat des personnes concernées.

Il est important de mentionner que toute personne, y compris un accusé ou un témoin qui ne respecte pas, le cas échéant, une ordonnance de huis clos, de non-accessibilité,



de non-publication ou de non-diffusion rendue, se rend coupable d'outrage au tribunal. Par exemple, si le comité décrète le huis clos, personne ne doit divulguer quoi que ce soit qui s'est déroulé à l'intérieur de la salle d'audience.

Tel que déjà mentionné, le comité de discipline peut entendre une cause impliquant un titulaire de permis qui n'est pas membre pourvu qu'il l'ait été au moment où l'infraction reprochée a été commise. Même situation si le titulaire de permis cesse d'être membre avant ou pendant le processus disciplinaire, celui-ci peut être enclenché ou poursuivi (**article 96 L.C.I.**).

Tout comme le syndic, les membres du comité de discipline sont investis des pouvoirs et de l'immunité accordés aux commissaires en vertu de la Loi sur les commissions d'enquête, sauf celui d'ordonner l'emprisonnement (**article 97**, 1^{er} alinéa L.C.I.).

Par ailleurs, le deuxième alinéa du même article donne aux membres du comité de discipline les mêmes pouvoirs que possèdent les juges de la Cour supérieure quand il s'agit de forcer un témoin ou même l'intimé à comparaître ou à répondre en cas de refus de leur part. Cela signifie qu'ils peuvent citer cette personne en défaut soit de comparaître ou de répondre pour outrage au tribunal et lui imposer les sanctions applicables si cette dernière est déclarée coupable, soit une amende maximum de 50 000 \$ ou une peine de prison ne dépassant pas un (1) an.

Seul le comité de discipline peut entendre, en première instance, les causes découlant d'accusation d'actes dérogatoires impliquant un titulaire d'un permis émis par l'OACIQ (**article 97 in fine L.C.I.**).

Fonctionnement du comité de discipline

L'article 14 RID stipule :

«Le comité de discipline siège au nombre de trois (3) membres, dont le président ou un vice-président. Le président peut augmenter ce nombre dans le cas où il le juge à propos.

Si le nombre de membres du comité de discipline le permet, celui-ci peut siéger en plusieurs divisions composées de 3 membres ou plus. Dans les cas où une division compte plus de 3 membres, le nombre de membres doit être impair.

Lorsque le comité de discipline est formé de plus de 3 membres, le secrétaire du comité de discipline choisit sans délai, parmi les membres du comité, les autres membres qui, avec le président ou un vice-président, siègent en division.»



Il est donc possible pour le président d'augmenter le nombre de membres s'il le juge à propos pourvu qu'il soit impair.

De plus, tel que mentionné précédemment, il est fort probable que le nombre de membres du comité de discipline de l'OACIQ dépasse le minimum de trois (3) prévu à la loi. Il appartiendra alors au secrétaire de ce comité de choisir les membres qui siègeront avec le président ou un vice-président. Ce faisant, il tentera d'éviter les possibles conflits ou apparences de conflits d'intérêts. Le secrétaire du comité de discipline est nommé par le conseil d'administration de l'OACIQ (**article 21 RID**). Il joue ni plus ni moins le rôle du greffier d'un tribunal de droit commun. Il voit à la préparation et à la conservation des dossiers du comité de discipline et veille à ce qu'ils soient accessibles (**article 22 RID**).

Aussi, il est possible que le comité de discipline siège de façon concurrente c'est-à-dire qu'il y ait plusieurs divisions qui pourraient entendre en même temps différentes plaintes. Ainsi, le comité pourrait siéger simultanément à Québec et à Montréal.

1 Introduction d'une plainte

L'**article 24 RID** stipule que la plainte doit être faite par écrit et être assermentée.

Celle-ci peut contenir plusieurs chefs et doit indiquer sommairement la nature et les circonstances de temps et de lieu de toutes les infractions reprochées (**article 25 RID**). En effet, afin de permettre à la personne faisant l'objet d'une plainte de se défendre, il est essentiel qu'elle connaisse la nature de ce qui lui est reproché.

Cette plainte est signifiée à la personne contre qui elle est portée (**article 29 RID**).

Aux termes de l'**article 27 RID**, il est possible que la plainte puisse requérir une suspension provisoire immédiate ou l'imposition de conditions ou de restrictions provisoires immédiates :

«La plainte peut requérir la suspension provisoire immédiate du permis ou l'imposition de conditions ou de restrictions provisoires immédiates lorsque l'un des agissements suivants est reproché au titulaire du permis :

1) *s'être approprié sans droit des sommes d'argent ou d'autres valeurs qu'il détenait pour autrui ou avoir utilisé des sommes d'argent ou d'autres valeurs à des fins autres que celles pour lesquelles elles lui avaient été remises,*

2) *avoir commis une infraction de nature telle que la protection du public risque d'être compromise s'il continue à exercer ses activités;*

3) *avoir contrevenu à l'article 80 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2).»*

4)



La protection du public pourrait être compromise, par exemple, lorsqu'un titulaire de permis exerce régulièrement ses activités en état d'ébriété. Cela pourrait justifier une demande de suspension provisoire du permis détenu par ce dernier. Ou encore, si un titulaire entrave le travail de la personne procédant à une inspection de ses activités professionnelles contrairement à ce qui est stipulé à l'**article 80 L.C.I.**, le plaignant pourrait également demander une suspension provisoire du permis émis en son nom.

L'article 30 RID précise les modalités de la demande au comité de discipline ainsi que de la mise en vigueur d'une telle ordonnance de suspension provisoire ou en imposition de conditions ou de restrictions provisoires :

«La demande en suspension provisoire immédiate du permis du titulaire ou en imposition de conditions ou de restrictions provisoires immédiates à son permis doit être instruite et décidée d'urgence après avis signifié à l'intimé par le secrétaire du comité de discipline conformément au Code de procédure civile (L.R.Q., c. C-25), au moins 2 jours juridiques francs avant l'instruction et au plus tard dans les 10 jours de la signification de la plainte.

À la suite de cette instruction, le comité peut rendre une ordonnance de suspension provisoire du permis de l'intimé ou imposer des conditions ou des restrictions provisoires à son permis, s'il juge que la protection du public l'exige.

L'ordonnance de suspension provisoire du permis ou d'imposition de conditions ou de restrictions provisoires au permis devient exécutoire dès qu'elle est signifiée à l'intimé par le secrétaire du comité de discipline conformément au Code de procédure civile. Toutefois, lorsque l'ordonnance est rendue en présence d'une partie, elle est réputée être signifiée à cette partie dès le moment où elle est ainsi rendue; le secrétaire indique dans le procès-verbal si les parties sont présentes lorsque le comité rend l'ordonnance.

*L'ordonnance de suspension provisoire du permis d'un titulaire, ou d'imposition de conditions ou de restrictions provisoires à son permis, demeure en vigueur jusqu'à la signification de la décision du comité rejetant la plainte ou imposant la sanction, selon le cas, à moins que le comité n'en décide autrement. Toutefois, si le comité impose une sanction visée au paragraphe 2 du premier alinéa de **l'article 98 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2)**, l'ordonnance de suspension provisoire du permis ou d'imposition de conditions ou de restrictions provisoires au permis demeure en vigueur jusqu'à ce que la décision imposant l'une de ces sanctions soit exécutoire conformément à **l'article 101** de cette Loi ou, si un appel de la décision accueillant la plainte ou imposant l'une de ces sanctions est logé devant la Cour du Québec, jusqu'à*



ce que la décision finale du tribunal d'appel soit exécutoire, à moins que le tribunal n'en décide autrement.»

Aux termes de l'**article 31 RID**, la personne ou la société faisant l'objet de la plainte comparait par écrit dans les dix (10) jours de la signification de celle-ci. Cet acte de comparution peut indiquer si l'intimé reconnaît ou non sa faute. Si rien à ce sujet n'est précisé, il est présumé ne pas avoir reconnu sa faute. L'acte de comparution est accompagné ou suivi dans les dix (10) jours d'une contestation écrite.

L'**article 32 RID** confirme le droit de toute personne citée devant le comité de discipline comme d'ailleurs devant n'importe quel autre tribunal d'être représenté par avocat.

2 Instruction d'une plainte

Le comité tient ses audiences au siège social de l'OACIQ ou à tout autre endroit qu'il détermine (**article 35 RID**).

L'**article 36 RID** précise le moment où cette audience doit avoir lieu :

«Le secrétaire du comité de discipline doit s'assurer que l'audience débute dans un délai raisonnable. À moins de circonstances particulières, celle-ci doit débiter dans les 180 jours de la signification de la plainte.»

Avis d'au moins 3 jours francs de la date et du lieu d'audience doit être signifié, conformément au Code de procédure civile (L.R.Q., c. C-25), à l'intimé et à son procureur, le cas échéant, par le secrétaire du comité de discipline.»

Un membre peut être récusé, c'est-à-dire forcé de se retirer, dans les cas prévus à l'**article 234 du Code de procédure civile**, notamment en cas de conflit ou d'apparence de conflit d'intérêts avec l'une des parties en cause ou l'un de ses représentants.

L'audience est enregistrée à moins que toutes les parties n'y renoncent (**article 38 RID**).

De plus, l'**article 39** édicte qu'en principe, toute audience est publique. Cela signifie qu'elle est accessible au public en général, y compris les représentants des médias. Cependant, le deuxième paragraphe du même article prévoit que :

«Toutefois, le comité de discipline peut, d'office ou sur demande, ordonner le huis clos ou interdire la divulgation, la publication ou la diffusion de renseignements ou de documents qu'il indique, pour un motif d'ordre public, notamment pour assurer la protection d'un renseignement que le courtier a obtenu dans l'exercice de ses fonctions, ainsi que celle du secret professionnel d'un membre d'un



ordre professionnel ou la protection de la vie privée d'une personne, de sa réputation ou de sa sécurité.»

Le président ou le vice-président du comité de discipline peut, sur demande, rejeter une plainte qu'il juge notamment frivole ou abusive (**article 41 RID**).

Aussi, il peut convier les parties à une conférence de gestion de l'audience de façon à préciser son déroulement, le calendrier des échéances et décider des moyens pour accélérer l'audience en précisant les questions en litige et à prendre acte des admissions portant sur des documents ou des faits (**article 42 RID**).

L'article 46 RID confirme le droit que possède l'intimé de présenter une défense pleine et entière, soit notamment le droit de présenter toute preuve pertinente et de faire entendre des témoins et de contre-interroger ceux de la partie adverse. Il a également le droit d'être jugé par un comité dont les membres sont impartiaux et objectifs.

Aux termes des **articles 48 et 49 RID**, il appartient au comité de discipline d'assigner et d'assermenter les témoins que lui ou les parties jugent utile d'entendre et d'exiger de celles-ci, le cas échéant, la production de tout document pertinent, par exemple, l'original d'un contrat de courtage. Cette assignation se fait généralement par la signification d'un subpoena.

Un autre des droits conférés par les Chartes canadienne et québécoise des droits et libertés est réitéré à **l'article 50 RID** :

«Toute personne qui témoigne devant le comité de discipline est tenue de répondre à toutes les questions. Son témoignage est privilégié et ne peut être retenu contre elle devant une instance juridictionnelle. Elle ne peut invoquer son obligation de respecter la confidentialité de tout renseignement personnel recueilli à l'occasion de l'exercice de ses fonctions, ni le secret professionnel pour refuser de répondre.

Lorsqu'il y a ordonnance de huis clos au cours d'une séance, toute personne au courant de ce témoignage est elle-même tenue à la confidentialité, sauf le droit du président de l'Organisme et celui des membres d'un tribunal d'appel d'en être informés dans l'exécution de leurs fonctions.»

Cela signifie qu'un témoin ne peut refuser de répondre aux questions qui lui sont posées lors d'une audience du comité de discipline par crainte notamment de s'incriminer. La réponse aux questions ne pourra jamais être retenue comme preuve par un autre tribunal. Par exemple, si à l'occasion de son témoignage, une personne admet avoir détourné à son profit une somme d'argent qui ne lui appartient pas, cet aveu ne pourra pas être utilisé comme moyen de preuve dans un procès dans lequel, elle serait accusée de fraude. Pour faire la preuve de sa culpabilité, une autre preuve devra alors être soumise au tribunal qui instruit la cause.



3 Décisions

En vertu de l'**article 51 RID**, la décision du comité de discipline est rendue par écrit et motivée, et ce, à la majorité de ses membres.

Le comité de discipline rend une décision sur chacun des chefs contenus dans la plainte.

Elle doit être rendue dans les 90 jours de la prise en délibéré c'est-à-dire de la fin de l'audience (**article 52 RID**).

L'**article 99 L.C.I** oblige le comité de discipline à faire signifier sa décision aux parties à moins qu'elles ne soient présentes au moment où elle a été rendue.

Après déclaration de culpabilité, l'**article 54 RID** donne le droit aux parties de se faire entendre au sujet de la sanction. Les représentations sur la sanction doivent être entendues dans les 120 jours de la déclaration de culpabilité. Ensuite, le comité de discipline impose celle-ci dans les 90 jours suivants.

Après avoir donné l'occasion à la personne déclarée coupable de se faire entendre sur la sanction qui peut lui être imposée, le comité de discipline prescrit à la personne déclarée coupable l'une ou plusieurs des sanctions prévues à l'**article 98 L.C.I.** :

98. Le comité de discipline rend une décision sur chacun des chefs contenus dans la plainte. Il impose au titulaire de permis y compris, dans le cas du titulaire de permis d'agence, à son administrateur ou à son dirigeant, déclaré coupable d'une infraction à la présente loi, après leur avoir laissé l'occasion de faire valoir leurs moyens, une ou plusieurs des sanctions suivantes:

1° une réprimande;

2° la suspension ou la révocation de son permis, ou encore l'imposition de conditions ou de restrictions à son permis;

3° une amende d'au moins 2 000 \$ et d'au plus 50 000 \$ pour chaque chef; en cas de récidive, le minimum et le maximum de l'amende prévue sont portés au double;

4° l'obligation de remettre à toute personne ou société à qui elle revient une somme d'argent que le titulaire de permis détient pour elle;

5° l'obligation de communiquer tout document ou renseignement;

6° l'obligation de compléter, de supprimer, de mettre à jour ou de rectifier tout document ou renseignement;

7° l'obligation de suivre avec succès un cours ou de compléter toute autre formation.



Lorsque le titulaire de permis est déclaré coupable de s'être approprié sans droit des sommes d'argent et d'autres valeurs qu'il détenait pour autrui ou est déclaré coupable d'avoir utilisé ces sommes d'argent et ces autres valeurs à des fins autres que celles pour lesquelles elles lui avaient été remises, le comité lui impose au moins la suspension du permis prévue au paragraphe 2° du premier alinéa.

Lorsqu'une infraction est continue, cette continuité constitue, pour chaque jour, une infraction distincte et le comité peut imposer l'amende prévue au paragraphe 3° du premier alinéa pour chaque jour d'infraction.

La décision du comité de discipline imposant une ou plusieurs de ces sanctions peut comporter des conditions et modalités. Elle peut également prévoir que les sanctions, le cas échéant, sont consécutives.

Dans la détermination des amendes, le comité de discipline tient compte notamment du préjudice causé par l'infraction et des avantages qui en ont été tirés.

En outre, d'autres sanctions peuvent être imposées à l'intimé déclaré coupable par le comité de discipline d'un ou de plusieurs chefs, notamment la publication d'un avis à cet effet dans un journal qu'il juge le plus susceptible d'être lu par la clientèle du détenteur de permis. (**Article 98.1 L.C.I.**).

De plus, en vertu de l'**article 55 RID**, le comité de discipline peut condamner le plaignant ou l'intimé aux déboursés tel que définis au deuxième alinéa ou les condamner à les partager dans la proportion qu'il doit indiquer.

Lorsque l'intimé est condamné à payer une amende et/ou aux frais et qu'il ne donne pas suite à cette ordonnance du comité de discipline, celle-ci peut être soumise à la Cour supérieure du Québec ou à la Cour du Québec selon leur compétence respective pour la rendre exécutoire. En effet, suite à cette homologation par l'un ou l'autre de ces tribunaux de la décision rendue par le comité de discipline, celle-ci peut être exécutée comme un jugement rendu par l'une ou l'autre de ces cours (**article 98.1 L.C.I.**).

Le titulaire de permis doit verser à l'OACIQ l'amende qui lui a été imposée par le comité de discipline (**article 102 L.C.I.**).

De plus, lorsqu'une décision du comité de discipline ordonne au titulaire de permis l'obligation de remettre une somme d'argent qu'elle détient pour une autre personne, celle-ci doit en être informée dans les six (6) jours et à défaut, leur permis est automatiquement suspendu jusqu'à ce que le montant dû soit remboursé, stipule l'**article 103 L.C.I.**



Également, l'**article 104 L.C.I.**, ci-après reproduit, permet à un titulaire de permis suspendu ou assorti de conditions ou de restrictions, avant l'expiration de l'une de ces sanctions, de demander la levée de celle-ci par requête adressée au comité de discipline.

***104.** Le titulaire d'un permis qui a été suspendu ou assorti de conditions ou de restrictions par le comité de discipline peut, avant l'expiration de l'une de ces sanctions, demander la levée de la suspension ou des conditions ou des restrictions, par requête adressée au comité de discipline. Le syndic peut contester la demande; le titulaire doit lui signifier la requête, conformément au Code de procédure civile ([chapitre C-25.01](#)), au moins 10 jours avant sa présentation.*

Si le comité est d'avis que la requête doit être accueillie, il formule une recommandation appropriée à l'intention de l'Organisme. Si le comité rejette la requête, une nouvelle requête ne peut lui être soumise avant l'expiration de la sanction que s'il l'autorise. Ces décisions ne peuvent être portées en appel.



4 Appel d'une décision du comité de discipline

En vertu de l'**article 100 L.C.I.**, tout appel d'une décision du comité de discipline est interjeté dans les trente (30) jours devant la Cour du Québec conformément à la sous-section 5 de la section VII du chapitre IV du Code des professions qui régit les ordres professionnels.

En principe, la décision du comité de discipline imposant une ou plusieurs des sanctions prévues à l'**article 98 L.C.I.** est exécutoire à l'expiration des délais d'appel à moins que le comité n'en ordonne l'exécution provisoire dès sa signification à l'intimé, stipule l'**article 101, alinéa 1 L.C.I.**

Par ailleurs, une décision du comité de discipline peut être automatiquement exécutoire dès sa signification à l'intimé nonobstant appel :

»La décision du comité de discipline imposant une ou plusieurs des sanctions prévues au premier alinéa de l'article 98 est exécutoire à l'expiration des délais d'appel, suivant les conditions et les modalités qui y sont indiquées, à moins que le comité n'en ordonne l'exécution provisoire dès sa signification à l'intimé.

Toutefois, une décision du comité de discipline imposant une révocation du permis est exécutoire dès sa signification à l'intimé.

Une décision du comité de discipline prise en vertu du premier alinéa de l'article 98.1 est exécutoire à l'expiration des délais d'appel ou, s'il y a appel de la décision imposant une suspension du permis en vertu du paragraphe 2° du premier alinéa de l'article 98, dès la signification de la décision finale de la Cour du Québec imposant l'une ou l'autre de ces sanctions.

Le comité peut ordonner qu'une décision visée par le premier ou le troisième alinéa soit exécutoire à une époque autre que celle mentionnée dans ces alinéas.

Le comité peut en tout temps rectifier une décision tant qu'elle n'est pas exécutoire, sauf si cette décision est portée en appel.»

5 Dispositions diverses

L'**article 56 RID** impose au secrétaire du comité de discipline l'obligation de transmettre au comité d'indemnisation dont il sera question au prochain chapitre toute décision consécutive à une plainte contre un titulaire de permis, y compris son administrateur ou son dirigeant en raison d'une fraude ou de tout autre acte de même nature.

De plus, l'**article 57 RID** stipule :

«Le secrétaire du comité de discipline de l'Organisme transmet sans délai à l'Organisme copie de toute décision du comité de discipline ou d'un tribunal d'appel



ordonnant la suspension ou la révocation du permis d'un titulaire, ou imposant des conditions ou des restrictions à son permis.»



Résumé

Le conseil d'administration de l'OACIQ a l'obligation de nommer un syndic et un ou des syndics adjoints, si nécessaire.

Pendant qu'ils sont en fonction, le syndic ou un syndic adjoint doit exercer sa fonction en exclusivité.

Le syndic a pour fonction de faire enquête sur toute allégation de manquement à la présente loi par un courtier ou une agence, y compris son administrateur ou son dirigeant.

Si, suite à son enquête, il a des motifs sérieux de croire que l'une ou plusieurs des personnes mentionnées précédemment a ou ont commis une infraction à la L.C.I. et/ou ses règlements, il porte plainte devant le comité de discipline.

Un service d'assistance est institué au sein de l'Organisme et ce dernier a notamment pour fonction d'assister toute personne dans la présentation d'une demande.

En principe, seul un titulaire de permis peut faire l'objet d'une plainte devant le comité de discipline. Cependant, **l'article 86 L.C.I.** permet que cette procédure soit déposée contre une personne ou une société qui était titulaire de permis au moment où l'infraction aurait été commise.

Les membres du comité de discipline sont investis des pouvoirs et de l'immunité accordés aux commissaires nommés en vertu de la Loi sur les commissions d'enquête sauf celui d'ordonner l'emprisonnement.

Un comité est créé par la L.C.I. dont la mission principale est de réviser les décisions du syndic.

La même loi prévoit la création d'un comité de discipline au sein de l'OACIQ qui est saisi de toute plainte transmise par le syndic et formulée contre un courtier ou une agence y compris son administrateur ou son dirigeant suite à un acte dérogatoire à la législation en vigueur dans le domaine du courtage immobilier.

Tout comme le syndic, les membres du comité de discipline sont investis des pouvoirs et de l'immunité accordés aux commissaires en vertu de la Loi sur les commissions d'enquête, sauf celui d'ordonner l'emprisonnement.

Les membres du comité de discipline possèdent les mêmes pouvoirs que ceux des juges de la Cour supérieure quand il s'agit de forcer un témoin ou même l'intimé à comparaître ou à répondre en cas de refus de leur part.



Le comité de discipline siège généralement au nombre de trois (3) membres, dont un président ou un vice-président.

La plainte portée devant le comité de discipline doit être faite par écrit et assermentée et celle-ci peut contenir plusieurs chefs et doit indiquer sommairement la nature et les circonstances de temps et de lieu ou des infractions reprochées.

La plainte peut requérir une suspension provisoire immédiate ou l'imposition de conditions ou de restrictions provisoires immédiates.

La personne ou la société faisant l'objet de la plainte comparait par écrit dans les dix (10) jours de la signification de celle-ci. Cette comparution peut indiquer si l'intimé reconnaît ou non sa faute.

Si rien à ce sujet n'est précisé, il est présumé ne pas avoir reconnu sa faute.

L'acte de comparution est accompagné ou suivi dans les dix (10) jours d'une contestation écrite.

Le comité tient ses audiences au siège social de l'OACIQ ou à tout autre endroit qu'il détermine.

L'audience est enregistrée à moins que toutes les parties n'y renoncent.

Toute audience est publique. Cela signifie qu'elle est accessible au public en général y compris les représentants des médias à moins qu'une ordonnance de huis clos ou de non-publication n'ait été ordonnée par le comité.

Un témoin ne peut refuser de répondre aux questions qui lui sont posées lors d'une audience du comité de discipline. Cependant, la réponse aux questions ne pourra jamais être retenue comme preuve contre lui par un autre tribunal.

L'intimé possède le droit de présenter une défense pleine et entière soit notamment, le droit de présenter toute preuve pertinente et de faire entendre des témoins et de contre-interroger ceux de la partie adverse.

La décision du comité de discipline est rendue par écrit et motivée, et ce, à la majorité de ses membres.

Le comité de discipline rend une décision sur chacun des chefs contenus dans la plainte.

Elle doit être rendue dans les 90 jours de la prise en délibéré.

Après déclaration de culpabilité, les parties peuvent se faire entendre au sujet de la sanction.

Les représentations sur la sanction doivent être entendues dans les 120 jours de la déclaration de culpabilité.



Le comité de discipline impose celle-ci dans les 90 jours suivant l'audition dont elle a été l'objet.

Le comité de discipline impose à la personne déclarée coupable l'une ou plusieurs des sanctions suivantes : une réprimande, la suspension ou la révocation de son permis, ou encore l'imposition de conditions ou de restrictions à son permis, une amende d'au moins 1 000 \$ et d'au plus 12 500 \$ pour chaque chef, en cas de récidive, le minimum et le maximum de l'amende prévue sont portés au double, l'obligation de remettre à toute personne ou société à qui elle revient, une somme d'argent que le courtier ou l'agence détient pour elle, l'obligation de communiquer tout document ou renseignement, l'obligation de compléter, de supprimer, de mettre à jour ou de rectifier tout document ou renseignement et l'obligation de suivre avec succès un cours ou de compléter toute autre formation.

Il est possible d'en appeler d'une décision du comité de discipline et cet appel est interjeté devant la Cour du Québec dans les 30 jours de la date à laquelle celle-ci a été rendue.

En principe, la décision du comité de discipline imposant une plusieurs des sanctions prévues à l'**article 98 L.C.I.** est exécutoire à l'expiration des délais d'appel à moins que le comité n'en ordonne l'exécution provisoire dès sa signification à l'intimé.







CHAPITRE

10

Le fonds d'indemnisation, le fonds d'assurance responsabilité civile professionnelle et les dispositions pénales

COMPÉTENCE

EG52 Appliquer les lois et la réglementation relatives au courtage immobilier

ÉLÉMENT DE COMPÉTENCE

E10 Appliquer la Loi sur le courtage immobilier et ses règlements.

OBJECTIFS DU CHAPITRE

Les chapitres précédents ont été principalement consacrés à l'étude des conditions que doit rencontrer une personne ou une société pour obtenir un permis l'autorisant à exercer des activités dans le domaine du courtage immobilier ainsi qu'aux devoirs et obligations que ces dernières auront à respecter dans l'exercice de leur profession.

Aussi, le processus disciplinaire mis en place par le législateur et l'OACIQ visant à sanctionner un titulaire de permis en défaut de respecter ses engagements professionnels a été analysé.

Qu'en est-il maintenant des recours réservés à une personne ou une société victime soit d'un acte dérogatoire ou encore d'une erreur ou faute professionnelle? De plus, comment peut être sanctionnée une personne qui pratique illégalement le courtage immobilier?

Voilà quelques interrogations qui recevront réponses dans le présent chapitre.

En effet, y seront abordés le rôle du comité d'indemnisation des victimes d'actes frauduleux ou de semblable nature ainsi que la création et l'objectif du fonds d'assurance responsabilité professionnelle. Des dispositions pénales prévues à la Loi sur le courtage immobilier seront examinées en fin de chapitre.



CHAPITRE 10 : Le fonds d'indemnisation, le fonds d'assurance responsabilité civile professionnelle et les dispositions légales.

Mise en situation

Pierre est victime d'une fraude de Claude, courtier immobilier résidentiel, qui a détourné à son profit une somme de 5 000 \$ qui lui avait été remise à titre de dépôt à la signature d'une promesse d'achat d'une résidence unifamiliale. Le courtier est insolvable et Pierre se demande s'il lui serait possible de récupérer autrement ce montant de 5 000 \$.

Par ailleurs, Jean a signé une promesse d'achat en vue de l'acquisition d'un immeuble résidentiel. Celle-ci doit être présentée par son courtier immobilier Albert, dans les 24 heures suivant sa signature. Ce dernier distrait oublie de soumettre la promesse d'achat et l'immeuble est vendu à un autre acheteur dont la promesse d'achat a été acceptée par le vendeur. Jean se considère brimé par cette négligence d'Albert; de plus, il croit avoir subi des dommages dont il tient responsable ce dernier. Jean fait parvenir au courtier une lettre de mise en demeure dans laquelle il réclame à celui-ci 10 000 \$ en dommages-intérêts. Le courtier étant couvert par une assurance responsabilité professionnelle pourra alors remettre cette demande à son assureur qui étudiera l'opportunité d'y donner suite ou non.

Claude, dont il a été question précédemment a été radié pour une période de cinq (5) ans par le comité de discipline de l'OACIQ suite à la fraude dont il a été reconnu coupable. Ses anciens collègues de travail sont informés qu'il continue à effectuer illégalement des opérations de courtage au sens de **l'article 1 de la Loi sur le courtage immobilier**. À qui doivent-ils s'adresser pour que Jean soit sanctionné suite à la pratique illégale du courtage immobilier?

Le fonds d'indemnisation

Il est important de préciser d'abord que **l'article 105 de la Loi sur le courtage immobilier (L.C.I.)** prévoit la création d'un comité d'indemnisation au sein de l'OACIQ.



Aux termes de l'**article 106 L.C.I.**, ce comité statue sur l'admissibilité des réclamations qui lui sont adressées et décide du montant des indemnités à verser aux victimes, peu importe si l'auteur de l'acte ait été ou non, poursuivi ou condamné.

Ces indemnités seront puisées à même le fonds d'indemnisation du courtage immobilier dont les règles de fonctionnement seront ci-après étudiées.

En effet, l'**article 108 L.C.I.** institue le «Fonds d'indemnisation du courtage immobilier» lequel est affecté au versement d'indemnités payables aux victimes de fraude, de manœuvres dolosives ou de détournement de fonds dont est responsable un titulaire de permis.

L'**article 109 L.C.I.** précise la constitution de ce fonds :

«Le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier est constitué des contributions versées par les titulaires de permis, conformément au règlement de l'Organisme, des amendes imposées par le comité de discipline, déduction faite des coûts relatifs au processus disciplinaire, des sommes recouvrées d'un titulaire de permis en vertu d'une subrogation, des intérêts produits par les sommes d'argent le constituant et de l'accroissement de son actif.

Toute insuffisance de l'actif est comblée par un emprunt de l'Organisme. Cet emprunt doit être remboursé à même le Fonds.

L'Organisme peut, en outre, déterminer la contribution de manière à combler cette insuffisance.»

Quelques mots de rappel sur la notion de subrogation dont il est fait mention à cet article. Celle-ci consiste essentiellement à permettre à une personne de se faire transférer par un créancier les droits que celui-ci détenait envers un débiteur lorsque ladite personne a acquitté l'obligation de ce dernier. Dans le cas présent, il s'agirait de sommes versées à des victimes que le fonds pourra ensuite récupérer de la personne responsable.

Ce fonds est géré par l'OACIQ qui tient, à l'égard des sommes constituant ce fonds, une comptabilité qui leur est propre. D'ailleurs, l'actif de ce fonds est distinct et ne fait pas partie des actifs de l'OACIQ (**article 110 L.C.I.**).

Il appartiendra à l'OACIQ d'indemniser une victime en donnant suite à la décision du comité d'indemnisation (**article 111 L.C.I.**).

Tel que mentionné antérieurement, l'OACIQ est subrogé dans tous les droits d'une victime qu'il indemnise jusqu'à concurrence du montant de l'indemnité versée (**article 112 L.C.I.**). Cela signifie que si une somme de 5 000 \$ est versée par l'OACIQ à une victime suite à une décision du comité d'indemnisation, l'OACIQ pourra recouvrer de la personne responsable de l'acte frauduleux le montant de l'indemnité qu'il a versé.



Le **Règlement sur le fonds d'indemnisation** et la fixation de la prime d'assurance de responsabilité professionnelle ci-après appelée **RIF** précise le fonctionnement de ce comité ainsi que les modalités et conditions que doivent respecter les demandes d'indemnité. De plus, le montant des cotisations y est prévu.

1 Le comité d'indemnisation

L'**article 1 RIF** stipule que ce comité est formé d'au moins trois (3) et d'au plus neuf (9) membres dont un président nommé par le conseil d'administration de l'OACIQ pour une période de trois (3) ans. Ce dernier peut également nommer un ou plusieurs vice-présidents.

Aussi, tel le comité de discipline, ce comité peut siéger dans plusieurs divisions composées de trois (3) membres ou plus, dont le président ou un vice-président.

2 Réclamations

L'**article 6 RIF**, ci-après rapporté, précise la manière dont une réclamation doit être faite ainsi que les renseignements que celle-ci doit contenir :

«Toute réclamation adressée au comité d'indemnisation doit être faite par écrit. Elle doit exposer les faits sur lesquels elle se fonde et indiquer le montant réclamé, avec preuve à l'appui. Elle doit également indiquer le titulaire de permis visé.»

*«Une demande d'assistance présentée selon l'**article 70 de la Loi sur le courtage immobilier** (L.R.Q., c. C-73.2) relativement à des faits susceptibles d'entraîner une réclamation au Fonds d'indemnisation constitue une réclamation.»*

Pour qu'elle puisse être considérée par le comité, la réclamation doit être faite dans le délai précisé à l'**article 7 RIF**:

*«Pour être recevable, une réclamation doit être déposée dans l'année où le réclamant a connaissance de la fraude, de la manœuvre dolosive ou du détournement de fonds visés à l'**article 108 de la Loi sur le courtage immobilier** (L.R.Q., c. C-73.2).»*

«Le comité d'indemnisation peut cependant prolonger ce délai si le réclamant démontre que, pour une cause ne dépendant pas de sa volonté, il n'a pu déposer sa réclamation dans le délai requis.»

De plus, l'**article 8 RIF** stipule qu'une réclamation sur laquelle le comité a déjà statué ne peut être à nouveau présentée à moins que des faits nouveaux ne justifient une révision de la décision par le comité d'indemnisation.

Il est important de souligner qu'une réclamation ne peut être faite que par une personne ou une société du public et qu'ainsi, un titulaire de permis ne peut se prévaloir de ce droit tel que l'édicte l'**article 9 RIF**.



L'article 10 RIF prévoit le sort réservé à une réclamation d'une personne qui a remis à un titulaire de permis des sommes notamment à des fins illicites :

«La réclamation au Fonds par une personne qui a remis des sommes à un titulaire de permis à des fins illicites ou qui savait ou aurait dû savoir que les sommes seraient utilisées à des fins inappropriées, ou par une personne qui savait ou aurait dû savoir que le titulaire de permis était engagé dans une fraude ou une manœuvre dolosive n'est pas admissible.»

Le réclamant et le titulaire de permis visé par la réclamation doivent fournir les renseignements et documents relatifs à celle-ci et produire toute preuve pertinente (**article 11 RIF**).

La décision du comité sur l'admissibilité d'une réclamation et le cas échéant, sur l'indemnité à verser est définitive; elle est rendue à la majorité des membres et doit être motivée (**article 12 RIF**).

L'article 14 RIF statue sur le montant maximum d'une indemnité payable :

«L'indemnité maximale payable à même le Fonds d'indemnisation est de 35 000 \$ par réclamation à l'égard de la fraude, de la manœuvre dolosive ou du détournement de fonds commis à compter du 1^{er} mai 2010. Pour l'acte commis avant cette date, l'indemnité maximale est celle prévue à l'article 37 du Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier (D. 1863-93, 93-12-15).»

Par conséquent, si le montant estimé de la fraude est, par exemple, de 50 000 \$, la victime ne pourra réclamer du Comité que la somme maximale de 35 000 \$ et devra s'adresser au Tribunal de droit commun pour la différence, soit 15 000 \$.

3 Contributions

Les **articles 15 et 16 RIF** précisent les règles relatives à la fixation des cotisations qui composeront ce fonds d'indemnisation :

«15. La cotisation annuelle au Fonds d'indemnisation du courtage immobilier est de 53 \$ par permis.

Elle doit être versée lors de la demande de délivrance de permis et par la suite annuellement.

Dans le cas où la cotisation devant être versée lors de la demande de délivrance d'un permis l'est pour une période inférieure à 12 mois, le montant de la cotisation est ajusté au prorata du nombre de mois à courir jusqu'à la date d'exigibilité de la cotisation, incluant le mois pendant lequel la demande est faite.

16. Le montant de la cotisation au Fonds d'indemnisation est indexé annuellement le 1^{er} mai de chaque année selon le taux d'augmentation de l'indice général des



prix à la consommation pour le Canada, tel que déterminé par Statistique Canada, pour la période de 12 mois se terminant le 31 décembre de l'année précédente.

Le montant ainsi ajusté est diminué au dollar le plus près s'il comprend une fraction de dollar inférieure à 0,50 \$; il est augmenté au dollar le plus près s'il comprend une fraction de dollar égale ou supérieure à 0,50 \$.

Le résultat de l'indexation est publié à la Gazette officielle du Québec.»

Le fonds d'assurance responsabilité professionnelle

Sans être nécessairement victime de fraude, une personne peut être néanmoins l'objet d'une faute ou d'une erreur professionnelle. Dans le domaine du courtage immobilier, un fonds d'assurance responsabilité professionnelle existe afin d'indemniser les victimes de ces fautes non intentionnelles commises par les titulaires de permis dans l'exercice de leurs activités.

En effet, les **articles 52 et 53 de la Loi sur le courtage immobilier** édictent :

52.. L'Organisme peut établir un fonds d'assurance, constitué des primes et des revenus qu'elles génèrent, et imposer aux titulaires de permis l'obligation d'y souscrire.

L'Organisme fixe, par résolution, la prime qu'un courtier ou une agence doit acquitter selon tout critère déterminé par règlement de l'Organisme.

Les dispositions de la Loi sur les assurances (chapitre A-32), qui s'appliquent à un ordre professionnel et à un fonds d'assurance créé en vertu du Code des professions (chapitre C-26), s'appliquent, compte tenu des adaptations nécessaires, à l'Organisme et au fonds d'assurance qu'il établit.

L'Organisme est alors un assureur au sens de la Loi sur les assurances.

NOTE

Voir dispositions transitoires particulières, L.Q. 2018, c. 23, a. 486 (Cf. annexe)



53. *Le fonds d'assurance constitué par l'Organisme est autorisé à offrir de l'assurance responsabilité à toute personne dont les activités sont régies par la présente loi.*

L'Organisme ne peut communiquer les informations relatives à un assuré qu'aux fins pour lesquelles le fonds a été constitué.

53.1. Le comité de décision en matière d'assurance de la responsabilité professionnelle que doit, en vertu de l'article 354 de la Loi sur les assureurs (2018, chapitre 23, article 3), former l'Organisme lorsqu'il établit un fonds d'assurance doit aviser le syndic dès qu'il a des motifs raisonnables de croire qu'une infraction à la présente Loi a été commise.

Il en est de même d'un membre du comité de décision.

Dans les faits, l'OACIQ a constitué ce fonds d'assurance et a imposé aux titulaires de permis l'obligation d'y souscrire. Une prime doit nécessairement être acquittée et celle-ci est fixée en conformité avec **l'article 17 RIF** :

«La prime annuelle payable au Fonds d'assurance par un titulaire de permis est fixée par l'Organisme en fonction des usages et des prévisions. Elle peut être modulée en fonction des critères suivants :

- 1) la forme juridique choisie pour l'exercice de ses activités;*
- 2) le risque que représentent les types de permis que détient le titulaire;*
- 3) l'expérience de risque, la sinistralité, l'importance et la fréquence des réclamations visant le titulaire de permis;*
- 4) le territoire dans lequel le titulaire de permis exerce ses activités;*
- 5) le fait que le titulaire de permis est à l'emploi de l'Organisme.*

Lorsque l'Organisme module la prime, il le fait en prévoyant une surprime, un crédit de prime ou en modifiant la franchise.»

En vertu de la police d'assurance responsabilité professionnelle en vigueur pour la période du 1^{er} mai 2108 au 30 avril 2019, la prime annuelle est de 345 \$ par titulaire de permis. Le montant de la garantie est de 1 000 000 \$ par sinistre jusqu'à concurrence de 2 000 000 \$ par période d'assurance pour un courtier immobilier et de 5 000 000 \$ pour une agence immobilière. Il y a une sous-limite relative aux moisissures, aux polluants et aux mesures antipollution de 75 000 \$ par sinistre jusqu'à concurrence de 100 000 \$ par période d'assurance. La franchise applicable est de 2 500 \$ par sinistre. Aucune garantie n'est offerte et exclusions dans le cas des conséquences découlant d'actes intentionnels. Frauduleux, malhonnête ou criminels ainsi que pour une



réclamation visant le remboursement de la rétribution ou de sommes détenues en fidéicommiss

Sous réserve des termes et conditions du contrat d'assurance, celui-ci protégera les assurés pour toute faute, erreur, négligence ou omission commise dans l'exercice de leurs opérations de courtage.

Les **articles 8 et 9 L.C.I.** confirment l'obligation pour un titulaire de permis de payer la prime fixée par l'OACIQ sous peine de voir son permis suspendu s'il ne le fait pas.

«8. Le titulaire de permis de courtier doit acquitter la prime d'assurance de responsabilité civile fixée par résolution de l'Organisme au fonds d'assurance.

S'il n'existe pas de fonds d'assurance, il doit, selon les modalités prévues par règlement de l'Organisme, souscrire une assurance de responsabilité civile ou, dans les cas prévus par règlement de l'Organisme, fournir un cautionnement ou une garantie qui en tient lieu.

9. Un permis de courtier est suspendu de plein droit lorsque son titulaire fait défaut de se conformer aux dispositions de l'article 8.

Le titulaire de permis est ainsi suspendu peut, selon les conditions prévues par règlement de l'Organisme, obtenir la levée de la suspension dès qu'il se conforme à nouveau aux dispositions de cet article.

Les dispositions pénales

La Loi sur le courtage immobilier prévoit que certains manquements à celle-ci constituent des infractions à caractère pénal et que des amendes pourraient être imposées aux personnes qui seraient déclarées coupables ou qui avoueraient leur culpabilité à celles-ci. Les **articles 124 à 128 inclusivement L.C.I.** s'appliquent en matière pénale.



L'article 124 L.C.I édicte que la pratique illégale du courtage immobilier constitue une infraction pénale :

124. Commet une infraction quiconque:

1° contrevient à l'article 2.1;

2° sans être titulaire du permis requis par la loi, de quelque façon que ce soit, conclut un contrat de courtage immobilier, prétend avoir le droit de le faire ou agit de manière à donner lieu de croire qu'il est autorisé à le faire, sous réserve des articles 2 et 3 et des autorisations spéciales de l'Organisme.

Pour l'application du paragraphe 2° du premier alinéa, lorsque le poursuivant fait la preuve que le défendeur était partie à un contrat de courtage immobilier en tant qu'intermédiaire, le défendeur est alors présumé s'être obligé contre rétribution.

2008, c. 9, a. 124; 2018, c. 23, a. 477.

NOTE

Voir dispositions transitoires particulières, L.Q. 2018, c. 23, a. 486.(Cf. Annexe)

Intéressant de souligner que cet **article 124** renverse le fardeau de la preuve en faveur du poursuivant lorsque ce dernier fait la preuve que le défendeur s'est livré à une opération de courtage au sens de **l'article 1**. En effet, dans un tel cas, il appartiendra au défendeur à prouver que cette opération de courtage n'a pas été faite contre rétribution.

De plus, cet article confirme qu'une opération de courtage effectuée par des personnes non soumises à l'application de la Loi sur le courtage immobilier en vertu des **articles 2 et 3** ne constitue pas une infraction.

Le non-respect des **articles 80 et 116 L.C.I.** constitue également des infractions :

***80.** Il est interdit d'entraver le travail d'une personne qui effectue une inspection, notamment en l'induisant en erreur.*

***116.** Il est interdit d'entraver le travail d'une personne qui effectue une inspection, notamment en l'induisant en erreur.*

Le montant d'amendes dont est passible une personne physique ou morale coupable d'une infraction à l'un des **articles 80, 116 et 124** est fixé à **l'article 125 L.C.I** :

