

Loi sur le courtage immobilier



Jean-Charles Latour

3^e édition (version temporaire)

2019



CHAPITRE

04

Les conditions d'exercice de l'activité de courtage

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 un candidat pour obtenir un permis l'autorisant à l'exercice du courtage dans le domaine immobilier ou hypothécaire, les obligations générales qui découlent des conditions d'exercice de l'activité de courtage feront l'objet du présent chapitre. Par exemple, il est interdit à un titulaire de permis de se placer en situation de conflit d'intérêts.

Les parties à une transaction, au sens de la Loi sur le courtage immobilier et ses règlements, seront également définies ainsi que les obligations des titulaires de permis par rapport à celles-ci.

La notion d'intérêt dans un immeuble ou une entreprise sera ensuite abordée.

Les obligations relatives aux changements affectant le courtier ou l'agence lié par contrat de courtage ainsi que celles relatives à la vérification d'identité et de capacité juridique de toutes les parties à une transaction y compris de celle qu'il représente seront aussi étudiées.

Le détenteur de permis devra respecter la confidentialité des informations et des renseignements personnels tels que l'oblige le règlement applicable.

Les conditions relatives à la rétribution due à un courtier ainsi que de son partage seront analysées.

Après avoir précisé d'autres dispositions s'appliquant à un titulaire de permis, les conditions d'exercice particulières au prêt garanti par hypothèque immobilière, notamment les divulgations relatives à ce type de prêt et à celui garanti par une hypothèque immobilière inversée, seront étudiées.



CHAPITRE 4 : Les conditions d'exercice de l'activité de courtage

Mise en situation

Paul est courtier hypothécaire. Pourrait-il en même temps exercer d'autres activités professionnelles?

Également, si Paul recommande à un acheteur potentiel un inspecteur en bâtiment pour vérifier l'état de l'immeuble convoité, pourrait-il accepter de ce dernier un montant en argent en retour de cette référence?

Par ailleurs, le client d'un courtier immobilier souscripteur veut s'assurer de recevoir un montant net de 300 000 \$ suite à la vente de sa propriété. Comme rémunération, il invite son courtier à conserver la différence entre le prix de vente convenu et cette somme de 300 000 \$. Celui-ci est tenté par cette offre parce qu'il sait qu'il pourra vendre l'immeuble à un prix de 350 000 \$. Pourrait-il légalement succomber à cette tentation?

Henri est courtier hypothécaire. Il incite un client à emprunter d'une institution financière. A-t-il alors un devoir de divulgation du coût d'emprunt envers son client ou doit-il tout simplement référer le client qui devra alors s'en remettre seulement aux renseignements sur le coût d'emprunt fournis par le prêteur?

Un autre client possède une maison entièrement payée et libre de toute garantie hypothécaire. Celle-ci pourrait alors faire l'objet d'une hypothèque inversée dont le montant reçu permettrait à son titulaire de recevoir une rente pendant une période déterminée. L'immeuble faisant l'objet de cette garantie hypothécaire sera plus tard vendu et le produit de la vente servira à rembourser la rente reçue au cours des années précédentes. À quelles conditions un courtier hypothécaire pourrait-il être impliqué dans ce type d'hypothèque immobilière?

Ces deux (2) dernières situations ne sont pas des activités directement reliées à celles du courtage résidentiel. Néanmoins, elles pourraient se présenter et il peut être important pour le courtier immobilier résidentiel de connaître les notions de base s'appliquant au courtage hypothécaire.



1 Exercice du courtage au sein d'une société par actions

En vertu des articles 22.1 à 22.6 incl. L.C.I., il est maintenant possible pour un courtier immobilier d'œuvrer par l'entremise d'une société par actions dont il possède le contrôle, c'est-à-dire dont il détient la majorité des votes et cela à 90 % tel que le précise le règlement ;

«22.1. Un titulaire de permis de courtier qui agit pour une agence peut, conformément aux conditions, modalités ou autres règles déterminées par règlement de l'Organisme, exercer ses activités au sein d'une société par actions dont il a le contrôle.

Cette société est solidairement responsable avec le titulaire de permis de courtier de l'exécution des obligations découlant de la présente loi et de toute faute commise par celui-ci.

22.2. L'assurance de responsabilité civile offerte par le fonds d'assurance à un titulaire de permis de courtier qui exerce ses activités au sein d'une société par actions doit également désigner cette société comme assuré.

S'il n'existe pas de fonds d'assurance, l'assurance de responsabilité civile que doit souscrire le titulaire de permis de courtier, ou le cautionnement ou la garantie qui en tient lieu, doit également désigner comme assuré la société au sein de laquelle le titulaire de permis de courtier exerce ses activités.

22.3. Le titulaire de permis de courtier qui exerce ses activités au sein d'une société par actions veille à ce que ses administrateurs, dirigeants et employés agissent conformément à la présente loi.

22.4. Le titulaire de permis de courtier ne peut invoquer des décisions ou des actes de la société par actions au sein de laquelle il exerce ses activités, ou la personnalité juridique de celle-ci, pour justifier un manquement à une disposition de la présente loi ou de ses règlements ou pour diminuer ou exclure sa responsabilité personnelle.

22.5. Sous réserve des autorisations spéciales de l'Organisme, un titulaire de permis de courtier qui agit pour une agence peut exercer au Québec ses activités au sein d'une société par actions constituée en vertu d'une loi autre qu'une loi du Québec si les conditions prévues au présent chapitre sont réunies à son égard.



La responsabilité personnelle du titulaire de permis de courtier, y compris celle relative aux obligations de la société, demeure régie par les lois du Québec pour tout ce qui concerne les activités de courtage exercées au Québec, comme si la société avait été constituée sous le régime d'une loi du Québec.

22.6. *La rétribution relative aux services qu'un titulaire de permis de courtier rend alors qu'il exerce ses activités au sein d'une société par actions appartient à cette société.»*

Ces articles imposent et à la société et au courtier qui en possède le contrôle des obligations importantes :

- Responsabilité solidaire des obligations de la Loi et des règlements et également, suite à une faute commise.
- L'assurance responsabilité civile doit couvrir la société et le courtier.
- Le courtier doit s'assurer que les dirigeants, administrateurs, officier de la société respectent la Loi et ses règlements.
- Le courtier ne peut se prévaloir du voile corporatif.
- La rétribution du courtier en considération des services qu'il en appartient à la société.

De plus, le Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité précise l'application de ces principes.

«34.1. *Un courtier qui agit pour une agence est autorisé à exercer ses activités au sein d'une société par actions, conformément à la section IV du chapitre II de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.2), si les conditions suivantes sont respectées:*

- 1° *il détient au moins 90% des droits de vote rattachés aux actions de la société;*
- 2° *il est président de la société;*
- 3° *les informations visées aux paragraphes 1 et 2 peuvent être vérifiées à l'examen des documents qui peuvent être exigés en vertu du paragraphe 8;*
- 4° *il a transmis à l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec les documents et renseignements requis au paragraphe 13 de l'article 5 du Règlement sur la délivrance des permis de courtier ou d'agence (chapitre C-73.2, r. 3);*
- 5° *un contrat a été conclu entre la société, représentée par le courtier, et l'agence pour laquelle il agit;*
- 6° *il agit pour l'agence exclusivement par l'entremise de la société;*
- 7° *le nom de la société comprend le nom du courtier tel qu'il apparaît sur le permis;*



8° il fournit, sur demande de l'Organisme, dans les délais et selon les modalités fixés par celui-ci, les documents à jour suivants:

a) les statuts et les règlements de la société ainsi que les documents devant y être joints en vertu de la Loi sur les sociétés par actions (chapitre S-31.1) ou les documents similaires qui sont exigés en vertu de la loi constitutive de la société;

b) le registre des valeurs mobilières de la société;

c) toute convention entre actionnaires et toute entente de vote de même que toute modification y afférente;

d) toute convention portant sur l'octroi d'options d'achat d'actions comportant droit de vote ou portant sur tout autre droit, même conditionnel, conféré à une personne de se faire émettre de telles actions;

e) la déclaration initiale ou la déclaration d'immatriculation de la société et leurs mises à jour, déposées en vertu de la Loi sur la publicité légale des entreprises (chapitre P-44.1);

f) le nom des principaux dirigeants de la société ainsi que l'adresse de leur domicile.

34.2. Lorsque le courtier qui exerce ses activités au sein d'une société par actions constate que l'une des conditions prévues au présent règlement ou à la section IV du chapitre II de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.2) n'est plus satisfaite, il doit, dans les 15 jours de ce constat, prendre les mesures nécessaires pour corriger la situation, à défaut de quoi, il cesse d'être autorisé à exercer ses activités au sein de la société par actions.

Lorsque l'Organisme constate que le courtier a été autorisé à exercer ses activités au sein d'une société par actions sous de fausses représentations, il cesse immédiatement d'être autorisé à exercer ses activités au sein de cette société.

34.3. Lorsque le courtier exerce ses activités au sein d'une société par actions, tout contrat ou tout formulaire qui constate un tel contrat, relatif à une opération de courtage visée à l'article 1 de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.2) doit être signé par cette société, représentée par le courtier, pour et au nom de l'agence pour laquelle ce dernier agit.»

Ces règlements viennent préciser l'application de la Loi à l'égard des sociétés par actions par l'entremise de laquelle les courtiers immobiliers exécutent leurs activités. Ainsi, le courtier, notamment:

- Doit détenir 90 % des actions votantes.
- Doit être président de la société.



- Doit avoir conclu au nom de la société le contrat avec l'agence pour laquelle il travaille.
- Doit agir pour l'agence en exclusivité par l'entremise de la société.
- Doit signer au nom de la société tout contrat ou formulaire pour et au nom de l'agence.

2 L'honnêteté, la diligence et la compétence

L'article 21 de LCI impose au courtier ainsi qu'aux dirigeants et administrateurs d'une agence, l'obligation d'agir avec honnêteté, loyauté et compétence.

🏠 Honnêteté

Cette notion fait référence à la probité et à l'intégrité dont doivent faire preuve ces personnes dans l'exercice de leurs fonctions. Elles doivent notamment faire passer l'intérêt des parties à une transaction avant le leur.

🏠 Diligence

Il s'agit ici d'agir avec empressement, c'est-à-dire de façon à ne pas retarder indûment l'exécution de ses obligations.

🏠 Loyauté

Dans le cas du courtage immobilier, cette qualité morale peut se définir comme la fidélité et le dévouement envers son client et les parties à une transaction.

🏠 Compétence

Ces personnes doivent posséder les connaissances nécessaires à l'exercice de leurs activités professionnelles. Cela laisse sous-entendre que, si elles ne les maîtrisent pas suffisamment, par exemple pour exécuter un contrat de courtage, elles devront se faire assister ou tout simplement refuser un tel contrat.

3 La divulgation du statut professionnel

L'article 1 du règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité ci-après appelé «Règlement sur les conditions d'exercice (RCE)», oblige le titulaire de permis à révéler à toute personne avec qui il est en relation dans l'exercice de ses activités professionnelles, sa qualité de titulaire de permis de courtier ou d'agence qui lui a été délivré par l'OACIQ. Par conséquent, tout détenteur de permis est astreint à l'obligation de divulguer, dans le cadre de ses activités, son statut professionnel à toute personne, notamment à un client potentiel de façon à ce que celui-ci puisse savoir avec qui il est en relation dans le domaine du courtage immobilier ou hypothécaire.



4 La situation de conflit d'intérêts

Au chapitre précédent, il a été fait référence à l'**article 21** de la LCI qui oblige le courtier ainsi que les administrateurs et les dirigeants d'une agence à divulguer tout conflit d'intérêts.

L'**article 2** du Règlement sur les conditions d'exercice (RCE) enchérit en stipulant :

«Le titulaire de permis doit éviter de se placer en situation de conflit d'intérêts et, s'il ne peut l'éviter, il doit le dénoncer sans délai et par écrit aux intéressés.»

Le conflit d'intérêts devrait être également considéré sous l'angle de l'apparence de conflit d'intérêts. Il s'agit d'une situation où une personne peut raisonnablement conclure à un conflit d'intérêts alors qu'il n'y en a pas en réalité. Ce serait par exemple le cas du courtier immobilier qui recommande un acheteur potentiel à une banque pour obtenir une hypothèque immobilière. Même si le courtier reçoit de la banque en retour de cette référence une rétribution, il n'y aurait pas automatiquement conflit d'intérêts si les conditions du prêt sont aussi avantageuses que celles offertes aux autres clients de cette institution ou par la concurrence. Mais cela pourrait être néanmoins perçu comme un conflit d'intérêts par le client qui croirait que le courtier l'a référé à ce prêteur uniquement à cause de la rétribution versée.

Cet article incite d'abord le titulaire de permis à ne jamais se placer en situation de conflit d'intérêts, mais s'il ne peut l'éviter, il doit le dénoncer par écrit aux intéressés. Dans l'exemple qui précède, le courtier devrait informer par écrit l'acheteur. L'OACIQ recommande à ses membres d'utiliser le formulaire rédigé à cet effet.

5 Les activités concurrentes

L'**article 3** du RCE précise :

«Le titulaire de permis qui, en plus de ses activités en matière de courtage immobilier, se livre à d'autres activités professionnelles ou exploite une autre entreprise, doit éviter que ces autres activités ou cette autre entreprise ne compromettent son intégrité, son indépendance ou sa compétence.»

À la lecture de cette disposition réglementaire, force est de constater que la pratique de d'autres activités professionnelles ou l'exploitation d'une autre entreprise n'est pas exclue. Cela signifie donc que le titulaire de permis y serait autorisé, mais à la condition que ces activités ne compromettent pas son intégrité, son indépendance ou sa compétence. En d'autres mots, il serait possible d'affirmer que le titulaire devra en tout temps faire passer l'intérêt de son client avant le sien et, de façon plus particulière, dans le cadre de l'exercice de ses autres activités professionnelles.



6 La non-discrimination

L'**article 4** RCE édicte :

*«Le titulaire de permis doit offrir ses services sans distinction, exclusion ou préférence fondée sur un motif de discrimination prévu à l'**article 10** de la Charte des droits et libertés de la personne, y compris le nombre ou l'âge des enfants.»*

Par ailleurs, l'**article 10** de la Charte des droits et libertés de la personne se lit comme suit :

«Toute personne a droit à la reconnaissance et à l'exercice, en pleine égalité, des droits et libertés de la personne, sans distinction, exclusion ou préférence fondée sur la race, la couleur, le sexe, la grossesse, l'orientation sexuelle, l'état civil, l'âge, sauf dans la mesure prévue par la loi, la religion, les convictions politiques, la langue, l'origine ethnique ou nationale, la condition sociale, le handicap ou l'utilisation d'un moyen pour pallier ce handicap.

Il y a discrimination lorsqu'une telle distinction, exclusion ou préférence a pour effet de détruire ou de compromettre ce droit.»

Le titulaire de permis ne peut donc en aucun cas user de discrimination pour l'un des motifs ci-dessus mentionnés. L'**article 4** RCE rajoute que le nombre ou l'âge des enfants ne doit non plus faire l'objet de distinction, exclusion ou préférence.

La victime d'une telle discrimination par un titulaire de permis, en plus de dénoncer cette situation à la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse, pourrait déposer une plainte au syndic de l'OACIQ. Dans le premier cas, la Commission, après enquête, pourrait décider de traduire le titulaire de permis devant le Tribunal des droits de la personne qui pourrait lui imposer une sanction s'il est déclaré coupable de l'infraction. Par ailleurs, si le syndic de l'OACIQ après enquête porte des accusations contre le titulaire devant le Comité de discipline, celui-ci pourrait sanctionner le détenteur en lui imposant une ou plusieurs des sanctions prévues à la Loi.

7 La vérification des renseignements

Tel que le prévoit l'**article 5** RCE, le titulaire doit :

«...vérifier, conformément aux usages et aux règles de l'art, les renseignements qu'il fournit au public ou à un autre titulaire de permis. Il doit toujours être en mesure de démontrer l'exactitude de ces renseignements.»

Par conséquent, il est impératif pour un titulaire de permis, de vérifier la teneur des renseignements qu'il fournit, par exemple, à un acheteur ou encore à un courtier collaborateur. Il ne doit donc pas tenir pour acquises les informations sur un immeuble que lui transmettrait un vendeur. En vertu de cet article, il a l'obligation de les vérifier, et ce, selon l'usage et les règles de l'art.



Dans le contexte de l'exercice d'une profession, l'usage consiste en une règle non écrite, respectée par les personnes exerçant dans ce domaine, qu'elles considèrent obligatoires. Par exemple, le courtier immobilier, selon l'usage, vérifiera directement à la municipalité concernée l'évaluation municipale ainsi que le montant des taxes. Il exigera qu'on lui fournisse un écrit afin de s'assurer que l'information mentionnée à la fiche descriptive de la propriété et communiquée au client est exacte.

Quant à la notion juridique «règles de l'art», dans la pratique du courtage, elle pourrait se définir comme étant celles qui correspondent à l'état de la technologie au moment de l'exécution du contrat. Ainsi, en vertu des règles de l'art en vigueur actuellement, un courtier devra se servir d'Internet pour pouvoir avoir accès à l'information portant sur un immeuble alors qu'il y a 25 ans, cela n'était guère possible. Les règles de l'art possèdent par conséquent un caractère évolutif.

7 La clause d'exonération de la responsabilité civile

L'article 6 du RCE stipule :

« Le titulaire de permis ne doit pas, dans l'exercice de ses activités, éluder ou tenter d'éluder sa responsabilité civile professionnelle ni, le cas échéant, celle de la société par actions au sein de laquelle il exerce ses activités conformément à la section IV du chapitre II de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73-2). Il lui est notamment interdit d'insérer dans un contrat de service une clause excluant directement ou indirectement, en totalité ou en partie, cette responsabilité. »

Par conséquent, même si le Code civil du Québec, à l'article 1474, permet à une personne de se dégager de sa responsabilité pour le préjudice matériel, il est interdit à un titulaire de permis de le faire en insérant, par exemple, dans un contrat de courtage, une clause en vertu de laquelle il ne pourra être tenu responsable d'une faute commise dans l'exécution de ses fonctions.

De même, un courtier ni la société par actions par l'entremise de laquelle il exerce ses activités ne pourrait ajouter une mention sur la fiche descriptive d'un immeuble ou dans une publicité, à l'effet qu'il se dégage de toute responsabilité quant à l'exactitude des renseignements fournis, par exemple, l'évaluation municipale, le zonage ou la superficie.

8 La vérification d'identité et de capacité juridique

Les articles 29 et 30 du RCE imposent aux détenteurs de permis de procéder à d'autres vérifications :

«29. Le titulaire de permis doit vérifier et s'assurer de l'identité de la partie qu'il représente ainsi que de celle des autres parties à la transaction, si ces dernières ne sont pas représentées par un titulaire de permis.

30. Le titulaire de permis doit vérifier et s'assurer de la capacité juridique de la partie qu'il représente pour effectuer la transaction envisagée ainsi que de celle



des autres parties à la transaction, si ces dernières ne sont pas représentées par un titulaire d'un permis.»

Par conséquent, le titulaire de permis devra vérifier non seulement l'identité et la capacité de la partie qu'il représente, mais également celles des autres parties à la transaction si elles ne sont pas représentées par un titulaire de permis. Il devra alors appliquer les notions de capacité juridique étudiées dans le cadre du cours de droit immobilier.

D'ailleurs, dans ce contexte, les contrats de courtage exclusifs imposés par l'OACIQ (formulaires obligatoires) contiennent des articles et/ou clauses à compléter relatives à l'identité du vendeur.

9 Le prête-nom

L'**article 7 RCE** est ci-après reproduit. Il parle de lui-même et aucun commentaire ou explication ne sont nécessaires.

«Le titulaire de permis ne doit pas prêter son nom à une personne devenue inhabile à exercer ses activités ou à toute autre personne qui n'est pas titulaire d'un permis.

De plus, il ne doit pas permettre à une personne dont le permis a été suspendu ou révoqué d'employer son nom pour se livrer à une opération de courtage. Il ne peut employer, autoriser à agir, garder à son emploi ou tolérer dans son bureau une telle personne, sans raison valable.»

10 La forme de rétribution interdite

L'**article 8 RCE** stipule :

« Le titulaire de permis ne doit retirer ou convenir de retirer aucune rétribution établie en fonction de la différence entre le prix indiqué par la partie qu'il représente et celui accepté par l'autre partie à la transaction.

Il est par conséquent interdit à un courtier de convenir avec son client qu'il conservera à titre de rétribution la portion du prix qui excédera le montant préétabli.

Ce type d'entente pourrait paraître a priori avantageux pour le client qui s'assure ainsi d'obtenir un montant en argent fixe pour la vente de sa propriété. Cependant, cela pourrait donner lieu à des situations abusives dans le cas où, par exemple, un courtier conviendrait avec un client vulnérable d'un prix de 300 000 \$ et arriverait à vendre l'immeuble à un prix de 450 000 \$.

11 Le prêt et remise d'un bien à un titulaire de permis

L'**article 9 RCE** prévoit :



«Le titulaire de permis ne doit pas utiliser ni prêter un bien dont la garde lui a été confiée par une partie qu'il représente, ou une partie à une transaction, à des fins autres que celles pour lesquelles ce bien lui a été confié, à moins d'une autorisation écrite à cet effet.»

Par exemple, un titulaire de permis ne pourrait pas inviter ses amis à une réception tenue dans une maison cossue à laquelle il a accès pour fins professionnelles et dont son client lui a confié la garde pendant ses vacances à l'extérieur du pays et ce, à moins d'avoir reçu une autorisation écrite à cet effet.

Par ailleurs, l'**article 10** RCE impose au titulaire d'un permis de ne pas retarder indûment la remise d'un bien qui lui aura été prêté par une partie qu'il représente ou toute partie à une transaction. Par exemple, il ne saurait conserver les clés qui lui auraient été prêtées par un client aux fins d'une visite d'une maison alors que ce dernier était absent.

«Le titulaire de permis ne doit pas retarder indûment la remise de tout bien dont la garde lui a été confiée par une partie qu'il représente ou une partie à une transaction.»

12 L'utilisation de formulaire.

L'**article 11** RCE ci-après reproduit est clair et aucun commentaire n'est requis :

«Lorsqu'il utilise un formulaire, le titulaire de permis doit toujours utiliser la version la plus récente.»

13 Divulgence écrite.

L'article 12 RCE requiert que toute divulgation imposée par la Loi sur le courtage immobilier ou ses règlements doit être *«exprimée dans un langage simple, clair et concis... présentée d'une manière logique, susceptible de porter à l'attention de la personne ou société à laquelle elle est destinée, les informations qui doivent lui être transmises.»*

14 Ordinateur et adresse courriel

L'article 12.1 du RCE oblige un titulaire de permis *«à avoir accès à un ordinateur à son établissement et posséder en tout temps, à des fins professionnelles, une adresse de courrier électronique.»*

Les représentations générales



Cette section du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité ci-après appelé *Règlement sur les conditions d'exercice* (RCE) porte sur les obligations d'un titulaire envers la partie qu'il représente ainsi que les parties à une transaction.

L'**article 13** RCE précise ce que signifie «parties à une transaction»:

*«Les parties à une transaction comprennent toutes les personnes pouvant être intéressées à conclure une transaction visée à l'**article 1** de la Loi sur le courtage immobilier.»*

L'**article 14** REC confirme que le titulaire de permis représente la partie à laquelle il est lié par contrat de courtage tel le courtier immobilier inscripteur. Par ailleurs, la même disposition précise que le titulaire de permis qui n'est pas lié par un contrat de courtage, représente la partie qui lui a demandé d'agir comme intermédiaire, à titre, par exemple, le courtier immobilier collaborateur.

Les **articles 15, 16 et 17** du RCE font état des obligations d'un titulaire de permis envers la partie qu'il représente et envers celle qu'il ne représente pas, que celle-ci soit elle-même représentée ou pas.

*«**15.** Le titulaire de permis doit protéger et promouvoir les intérêts de la partie qu'il représente tout en accordant un traitement équitable à toutes les parties à une transaction.*

Il ne peut faire aucune représentation allant à l'encontre de la partie qu'il représente. Il ne peut divulguer d'information confidentielle ou stratégique concernant cette partie ou la transaction envisagée, sauf autorisation écrite de cette dernière.

***16.** Le titulaire de permis qui représente une partie, doit informer, dans les meilleurs délais, toute autre partie qui n'est pas représentée du fait qu'il doit protéger et promouvoir les intérêts de la partie qu'il représente tout en accordant un traitement équitable à la partie qui n'est pas représentée.*

***17.** Le titulaire de permis doit divulguer sans délai à la partie avec laquelle il est lié par contrat de courtage, le fait qu'il est également lié par contrat de courtage à une autre partie à la transaction.»*

En résumé, un détenteur doit protéger et promouvoir les intérêts de la partie qu'il représente sans pour autant négliger ceux des autres parties à une transaction qu'il doit traiter équitablement notamment, en ne faisant pas passer ses intérêts personnels avant ceux de ces derniers.

Il va de soi qu'il est interdit au titulaire de permis de critiquer d'une façon ou d'une autre la partie qu'il représente.



La Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé (L.R.Q., P-39.1) s'applique au détenteur de permis.

L'**article 15**, 2^e alinéa RCE lui interdit également de divulguer de l'information confidentielle ou stratégique concernant la partie qu'il représente à moins que celle-ci n'ait consenti par écrit.

Enfin, le détenteur de permis qui serait lié par contrat de courtage à une partie devra, le cas échéant, l'informer sans délai, qu'il représente également par contrat de courtage une autre partie à la transaction.

L'intérêt dans un immeuble, une entreprise ou un prêt garanti par hypothèque immobilière

Tel qu'il a déjà été évoqué, l'**article 21** LCI oblige tout courtier ainsi que les administrateurs et les dirigeants d'une agence à divulguer tout conflit d'intérêts.

L'**article 18** RCE précise les modalités de cette divulgation dans le contexte d'une transaction immobilière :

«Le titulaire de permis, qu'il soit ou non dans l'exercice de ses fonctions, qui, directement ou indirectement, possède ou se propose d'acquérir un intérêt dans un immeuble ou une entreprise qui fait l'objet d'un achat, d'une vente ou d'un échange ou encore agit ou se propose d'agir à titre de prêteur à l'égard d'un prêt garanti par hypothèque immobilière doit, avant la rédaction ou l'acceptation de la proposition de transaction par le contractant pressenti, lui transmettre sans délai, par tout moyen faisant preuve de la date et de l'heure de sa réception, un avis écrit indiquant :

- 1) le nom du titulaire de permis;*
- 2) le permis dont il est titulaire ainsi que le numéro de ce permis;*
- 3) les coordonnées de son établissement;*
- 4) le nom et les coordonnées du contractant pressenti;*
- 5) l'objet et la nature de la transaction;*
- 6) la nature de l'intérêt qu'il possède ou se propose d'acquérir;*
- 7) la date et l'heure de réception de l'avis;*
- 8) la signature du courtier ou du dirigeant de l'agence, selon le cas.*

Le cas échéant, l'avis doit en outre indiquer le fait que, pour son compte, le titulaire de permis négocie, a négocié ou a l'intention de négocier la revente ou l'aliénation de l'immeuble qu'il se propose d'acquérir.



En cas de défaut de donner cet avis, celui à qui cette information est due peut, tant que le contrat n'a pas été signé par les parties, se dédire, sans pénalité, de toute offre ou promesse, acceptée ou non, portant sur l'immeuble, l'entreprise ou le prêt, par l'envoi ou la remise d'un avis écrit à l'autre partie.

L'avis du titulaire de permis doit être conservé dans le dossier des avis de divulgation tenu par le courtier ou par l'agence pour laquelle il agit et être consigné au registre des avis de divulgation.»

Par conséquent, un titulaire de permis qu'il agisse dans l'exercice de ses fonctions ou à titre privé, devra divulguer par écrit au contractant pressenti si, directement ou indirectement, il possède ou se propose d'acquérir un intérêt dans un immeuble ou une entreprise dans le cadre d'un achat, vente ou échange. Ce serait la même obligation pour celui qui agit ou se propose d'agir à titre de prêteur à l'égard d'un prêt garanti par une hypothèque immobilière.

De plus, cette obligation de divulguer existe que la transaction se fasse ou non par l'intermédiaire d'un courtier ou d'une agence.

Le détenteur, qui est lui-même impliqué dans la transaction, possède assurément un intérêt direct. Par ailleurs, la notion d'intérêt indirect est plus difficile à circonscrire. À la limite, il serait possible qu'un détenteur de permis ait intérêt indirect lorsqu'il agit pour une personne avec laquelle il a un lien juridique ou moral. Par exemple, le détenteur de permis actionnaire d'une compagnie impliquée dans une transaction possède certes un intérêt indirect. Il en serait de même pour celui qui agit pour un conjoint ou une conjointe dont l'immeuble est à vendre.

Cet **article 18** précise le contenu de cette divulgation écrite. L'OACIQ met à la disposition de ses membres, un formulaire type qui répond aux exigences de cette stipulation et dont l'utilisation est recommandée aux titulaires de permis.

Cet avis doit être conservé au registre des avis de divulgation que doit tenir un courtier ou une agence.

La conséquence juridique du défaut de respecter cette obligation de divulgation est draconienne. En effet, la partie contractante à qui cette divulgation d'intérêt doit être communiquée peut se dédire sans pénalité, de toute offre ou promesse acceptée ou non portant sur l'immeuble, l'entreprise ou le prêt par l'envoi ou la remise d'un avis écrit à la partie en défaut. Cela signifie que la partie victime de ce défaut, peut résilier sans pénalité, l'offre de contracter qu'elle a faite et ce, même si l'autre partie l'a déjà acceptée et ce,

tant et aussi longtemps que le contrat n'a pas été signé par les parties. Ici, il est notamment fait référence à la signature de l'acte de vente de l'immeuble chez le notaire ou encore, celle de l'acte hypothécaire.

Il va sans dire que le courtier qui fait défaut de respecter cette disposition réglementaire pourra de plus faire l'objet de sanctions disciplinaires.



Selon l'**article RCE 19**, un titulaire de permis qui souhaite agir comme prêteur à l'égard d'un prêt garanti par une hypothèque immobilière, ne peut représenter l'emprunteur.

Dans le même sens, l'**article 20 RCE** interdit à un titulaire de permis qui vend, échange ou loue un immeuble ou une entreprise dans lequel il a un intérêt direct ou indirect, ne peut représenter l'acheteur ou le vendeur ou le locataire qui s'y intéresse. Cependant, à moins que ce soit lors de la conclusion ou du renouvellement d'un bail d'un immeuble à usage d'habitation, il devra aviser par écrit l'acheteur ou le locataire, sans délai, qu'il ne le représente pas et que celui-ci peut se faire représenter par le titulaire de permis de son choix.

Aussi, un titulaire qui se porte acquéreur d'un intérêt direct ou indirect dans un immeuble ou une entreprise ne peut représenter le vendeur (**article 21 RCE**).

Dans tous ces cas, le titulaire de permis devra aviser sans délai et par écrit les personnes concernées qu'il ne les représente plus et que celles-ci sont libres de se faire représenter par le titulaire de permis de leur choix.

Par ailleurs, l'**article 23 RCE** stipule, dans le cas d'un achat, qu'un titulaire :

«... ne peut réclamer de rétribution lorsqu'il acquiert un intérêt dans un immeuble ou une entreprise pour lui-même, pour une société ou une personne morale dont il a le contrôle ou lorsque son conjoint, avec lequel il est marié ou uni civilement ou avec lequel il vit en union de fait, ou une personne morale ou une société contrôlée par ce dernier acquiert l'immeuble ou l'entreprise.»

Le changement affectant le courtier ou l'agence lié par contrat de courtage

Il arrive qu'il y ait un changement quant à l'identité du courtier qui agit pour une agence à qui un contrat de courtage a été confié. L'**article 24 RCE** impose à cette agence l'obligation d'aviser par écrit le contractant tel le propriétaire d'un immeuble à vendre, par exemple.

Il en est de même pour le courtier qui cesse d'agir à son compte. L'**article 25 RCE**, ci-après reproduit, lui impose d'en aviser par écrit toutes les parties qu'il représente. Dans l'hypothèse où il agira dorénavant pour une agence, il devra informer les parties de leur droit de continuer à faire affaire avec lui via cette agence qu'il identifiera, sinon il devra mettre fin au contrat de courtage.

«Dès que le courtier cesse d'agir à son compte, il doit en aviser par écrit les parties qu'il représente. Le cas échéant, un tel avis devra indiquer le droit des parties de continuer de faire affaires avec le courtier qui agit dorénavant pour le compte d'une agence, et identifier celle-ci, ou de mettre fin au contrat de courtage.»



À l'inverse, si un courtier cesse d'agir pour une agence, il devra respecter les termes de l'**article 26** RCE qui est ci-après reproduit :

«Lorsque le courtier cesse d'agir pour le compte d'une agence, le courtier et l'agence doivent en aviser sans délai et par écrit les parties que représente le courtier. Le cas échéant, un tel avis devra indiquer le droit des parties de continuer de faire affaires avec l'agence, de continuer de faire affaires avec le courtier qui agit à son compte ou pour le compte d'une nouvelle agence, et identifier celle-ci, ou de mettre fin au contrat de courtage.»

Les **articles 27 et 28** stipulent :

*«**27.** Le titulaire de permis à qui un contrat de courtage a été confié doit aviser par écrit son contractant de tout changement quant à l'adresse de son établissement.*

***28.** Le contrat de courtage conclu par un courtier qui exerce ses activités pour son propre compte est réputé résilié à compter de la cessation des activités du courtier ou à compter de la suspension ou de la révocation de son permis.»*

Le contenu de ces articles se retrouve parmi les dispositions du formulaire obligatoire, contrat de courtage exclusif imposé par l'OACIQ.



Les mesures de protection de renseignements

Tel que déjà mentionné, la Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé s'applique à toutes les entreprises qui possèdent des renseignements personnels sur des personnes physiques.

Les titulaires de permis sont certes susceptibles de détenir de tels renseignements dans l'exercice de leurs activités. En plus d'être assujettis à la loi précitée, ils doivent également se soumettre aux dispositions des **articles 31 à 34** inclusivement du RCE qui se résument ainsi :

- ① *À moins d'être relevé de cette obligation par un article de loi ou une décision d'un tribunal compétent ou encore par la personne concernée, le titulaire doit respecter la confidentialité des informations qui lui sont confiées ainsi que tout secret recueilli dans l'exercice de ses activités.*
- ① *Il ne peut pas faire usage des renseignements personnels à des fins autres que celles pour lesquelles elles ont été recueillies. À titre d'exemple, il ne pourrait pas les transmettre à un autre membre ou les utiliser à des fins personnelles.*
- ① *De plus, le titulaire doit prendre tous les moyens raisonnables pour que les personnes à son emploi ou qui agissent en son nom ne révèlent pas ces renseignements. Ainsi, il devra à tout le moins les informer du caractère confidentiel de telles informations et des sanctions possibles en cas de leur non-respect. À cet égard, tous ses outils de travail, les dossiers et registres doivent être installés ou conservés de façon à préserver cette confidentialité. L'accès aux informations contenues dans un support informatique devrait être contrôlé par un code d'accès et qu'il devrait être modifié régulièrement; les classeurs devraient être également verrouillés.*
- ① *De même, un titulaire qui reçoit ce type d'information d'un autre membre devra les utiliser pour les fins pour lesquelles elles lui ont été transmises. Il ne pourra non plus les communiquer à un autre membre sans l'autorisation du premier.*

Le partage de rétribution

Le courtier qui agit pour une agence doit, à la réception d'une rétribution, la verser à cette agence (**article 35** RCE).



Par ailleurs, l'**article 36** RCE oblige le titulaire de permis à divulguer par écrit, à une partie à une transaction, toute entente de rétribution conclue avec une autre personne. Par exemple, s'il est entendu d'avance qu'une rétribution sera versée à un titulaire de permis à chaque fois que celui-ci recommandera, moyennant rémunération, un prêteur hypothécaire à un acheteur potentiel aux fins d'inspection d'un immeuble auquel ce dernier est intéressé, cette rétribution devra lui être divulguée par écrit. Aussi, le 2^e paragraphe de l'**article 36** RCE impose au titulaire de permis de :

«...lui divulguer sans délai et par écrit l'identité de l'autre personne ou société qui lui doit une rétribution, la nature de sa relation avec celle-ci, ainsi que la nature de la rétribution due, dans le cas d'un avantage autre que monétaire.»

Par ailleurs, le partage de rétribution par un titulaire ne peut se faire que conformément à l'**article 37** RCE :

« Un titulaire de permis ne peut partager sa rétribution avec une personne ou une société qui exerce ou tente d'exercer l'activité de courtier sans y être autorisée au Québec ou hors Québec.

*Un titulaire de permis ne peut partager la rétribution qu'il perçoit dans le cadre d'une transaction visée à l'**article 3** du Règlement sur la délivrance des permis de courtier ou d'agence (c. C-73.2, r. 3) qu'avec un autre titulaire de permis, une personne ou une société autorisée à se livrer à l'extérieur du Québec à une opération de courtage visée à l'**article 1** de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2) ou une personne ou une société autorisée à se livrer à une opération de courtage en vertu des **articles 2 et 3** de cette Loi.*

Malgré les premier et deuxième alinéas, un titulaire de permis peut partager sa rétribution avec un cabinet ou un représentant autonome ou une société autonome au sens de la Loi sur la distribution de produits et services financiers (chapitre D-9.2), ainsi qu'avec un courtier ou un conseiller régi par la Loi sur les valeurs mobilières (chapitre V-1.1) ou par la Loi sur les instruments dérivés (chapitre I-14.01).

Il est donc interdit à un titulaire de permis de partager sa rétribution avec une personne physique ou morale ainsi qu'avec une société qui n'est pas autorisée à exercer une activité de courtier au Québec ou ailleurs.

De plus, dans le cadre d'une transaction visée à l'**article 3** du Règlement sur la délivrance des permis de courtier ou d'agence effectuée par un courtier détenteur d'un permis restreint au courtage résidentiel, ce dernier ne peut partager sa rétribution qu'avec un autre titulaire de permis ou une société autorisée à se livrer à l'extérieur du Québec à une opération de courtage tel que décrite à l'**article 1** de la Loi sur le courtage immobilier ou encore une personne physique ou morale ou une société autorisée à se livrer à une opération de courtage en vertu des **articles 2 et 3** de la même Loi. Dans ces derniers cas, il s'agit des personnes ou sociétés autorisées à effectuer, à certaines conditions, des opérations de courtage même si elles ne détiennent pas de permis à cet effet.



Cependant, il pourra partager sa rétribution avec des détenteurs de certificat émis par l'Autorité des marchés financiers en vertu de la Loi sur la distribution de produits et services financiers les autres mentionnées à cet article. Parmi ceux-ci, on y retrouve notamment, les représentants en assurances de personnes et de dommages.

Aussi, l'**article 38** RCE oblige le titulaire à divulguer par écrit, à la partie qu'il représente, le fait qu'il partage ou prévoit partager sa rétribution. Il doit alors conserver une copie de cet avis. Par ailleurs, si une rétribution est ou pourra être payable à un détenteur de permis par une personne ou société, ce dernier doit également divulguer l'identité de celles-ci. Si l'avantage n'est pas monétaire, il doit en préciser la nature.

En vertu de l'**article 39** RCE, il est en outre permis à un détenteur de permis d'offrir des réductions, des avantages ou des cadeaux. Il peut, en outre, renoncer en tout ou en partie, à sa rétribution si cela ne comporte aucun désavantage pour les autres parties à la transaction ou pour un autre titulaire de permis. Cet **article** précise aussi des situations dans lesquelles il ne sera pas possible pour un détenteur de permis de renoncer en tout ou en partie à sa rétribution : *«dans les cas où une ou plusieurs propositions de transaction sont présentées par l'intermédiaire d'autres titulaires de permis, concurremment à une proposition de transaction présentée par son entremise ou reçue directement par le vendeur.»*.

Une dernière obligation eu égard au partage de rétribution est imposée au détenteur de permis en vertu de l'**article 40** RCE. En effet, ce dernier devra indiquer par écrit à la partie qu'il représente les conditions de partage de rétribution qu'il offre aux autres titulaires de permis qui collaboreront à la transaction ainsi que les conséquences engendrées par les conditions proposées.

Les autres conditions d'exercice

1 Versement d'un acompte

L'**article 43** impose au titulaire de recommander, dans le cadre d'une opération de courtage, le versement d'un acompte raisonnable. Il ne peut donc pas l'exiger; la décision appartient au client, le cas échéant. Cet acompte, le cas échéant, devra être déposé dans le compte en fidéicommiss du détenteur de permis.

2 Diffusion d'information

Les **articles 43 à 46** visent la diffusion d'information concernant un immeuble ou une entreprise. Ils sont ci-après énoncés :

«44. Le titulaire de permis doit, lorsque la partie qu'il représente désire avoir recours à un service de diffusion d'information concernant un immeuble ou une entreprise, inscrire sans délai l'immeuble ou l'entreprise à ce service. Cette



inscription doit être faite avant d'en entreprendre la mise en marché et d'effectuer les actes prévus au contrat de courtage, à moins d'instructions écrites contraires de la partie qu'il représente.

45. Le titulaire de permis doit remettre à la partie qu'il représente, sans délai, sur tout support permettant d'en assurer l'intégrité, l'accessibilité, l'authenticité et l'intelligibilité, un exemplaire de tout document contenant les données servant à décrire l'immeuble, l'entreprise ou le prêt garanti par hypothèque immobilière qui fait l'objet du contrat de courtage.

46. Le titulaire de permis ne doit présenter à la partie pour laquelle il agit comme intermédiaire que les immeubles, entreprises ou produits hypothécaires correspondant aux besoins ou critères de celle-ci. Il doit, de plus, l'informer des motifs qui l'ont mené à la sélection des immeubles, des entreprises ou des prêts hypothécaires proposés.»

Ces articles ne posent pas de problèmes de compréhension

sauf l'**article 46** qui fera l'objet de quelques commentaires. En vertu de cette disposition, le détenteur de permis ne pourra proposer à la partie pour laquelle il agit comme intermédiaire que des immeubles, entreprises ou produits hypothécaires qui répondent à ses critères et ses besoins. Il devra de plus justifier ses propositions en précisant les motifs à l'origine de celles-ci. En d'autres mots, il ne doit pas tenter d'influencer indûment un client en lui faisant des propositions qui ne rencontrent pas les paramètres préétablis par ce dernier.

Les conditions d'exercice particulières au prêt garanti par hypothèque immobilière

Ces dispositions, du moins en partie, seront probablement abrogées par l'OACIQ puisque le courtage hypothécaire ne relèvera plus de lui.

Le chapitre II du RCE, à ses **articles 47 à 60** inclusivement, prévoit des conditions d'exercice qui sont particulières au prêt garanti par une hypothèque immobilière.

1 Les dispositions générales

Tout d'abord, à la section I, l'**article 47** RCE précise que ce chapitre ne s'applique pas au titulaire de permis qui ne fait que communiquer à un client les coordonnées d'une personne ou société qui offre ce type de prêts ou qui ne fait que les mettre en relation.



Ensuite, l'**article 48** RCE impose au titulaire de permis l'obligation de s'assurer que ce prêt garanti par une hypothèque immobilière tienne compte des circonstances et convienne aux besoins du client ainsi qu'à sa capacité financière.

2 Les divulgations relatives au prêt garanti par hypothèque immobilière

La section II impose au titulaire de permis des obligations de divulguer ainsi que des règles relatives au calcul du coût d'emprunt.

Obligations de divulguer

L'**article 49** oblige le titulaire de permis à divulguer sans délai, par écrit à l'emprunteur, tout fait pertinent se rapportant au prêt sollicité.

Le paragraphe 2 contient des exemples de renseignements obligatoires qui doivent être transmis à l'emprunteur :

«Notamment, la divulgation doit comprendre les renseignements suivants :

- 1) *le coût d'emprunt afférent au prêt sollicité par l'emprunteur;*
- 2) *les frais ou pénalités qui seront imposés à l'emprunteur s'il ne rembourse pas le prêt à l'échéance ou ne fait pas un versement à sa date d'exigibilité;*
- 3) *les frais de courtage, s'ils sont inclus dans le montant emprunté et sont payés directement par le prêteur au courtier ou à l'agence.»*

Il est en effet essentiel pour un emprunteur, de connaître toutes ces informations de façon à lui permettre de prendre une décision éclairée.

Par contre, s'il est impossible pour un titulaire de connaître l'information à divulguer, l'**article 50** RCE l'autorise à effectuer la divulgation fondée sur une estimation ou une hypothèse raisonnable. Dans ce cas, il doit préciser ce fait à l'emprunteur.

Par ailleurs, l'**article 51** RCE stipule que la divulgation n'a pas été faite conformément à ce règlement si le prêt est consenti par l'une des personnes ou sociétés énumérées à cet article même si l'emprunteur a été avisé du coût d'emprunt en conformité avec les lois applicables à ces personnes ou sociétés.

« 51. Les divulgations mentionnées aux paragraphes 1 à 3 de l'article 49 n'ont pas à être faites conformément au présent règlement lorsque le prêt garanti par hypothèque immobilière est consenti par une des personnes ou sociétés mentionnées ci-après et que l'emprunteur est avisé du coût d'emprunt, conformément aux lois applicables à ces personnes et sociétés :

- 1) *une banque;*
- 2) *une coopérative de services financiers;*
- 3) *une compagnie d'assurances;*



- 4) *une société mutuelle d'assurances;*
- 5) *une société de secours mutuel;*
- 6) *une société d'épargne;*
- 7) *une société de fiducie;*
- 8) *une société de prêt;*
- 9) *une association de détail au sens de la Loi sur les Associations coopératives de crédit (L.C. 1991, c. 48).»*

De plus, le titulaire de permis dont les services sont retenus comme intermédiaire pour l'obtention d'un prêt garanti par une hypothèque immobilière doit divulguer sans délai et par écrit les renseignements suivants :

- 1) *le nombre de prêteurs qui ont consenti des prêts pour lesquels le courtier ou l'agence agissait comme intermédiaire au cours des douze (12) mois précédents;*
- 2) *le fait que le courtier ou l'agence a été un prêteur alors que ses services avaient été retenus pour qu'il agisse comme intermédiaire pour l'obtention d'un prêt garanti par hypothèque immobilière au cours de cette même période de 12 mois.*

Aux fins du paragraphe 1 du premier alinéa, lorsqu'il y a plus d'un prêteur à l'égard d'un même prêt, ceux-ci sont considérés comme un seul prêteur.

Sur demande, le titulaire de permis doit divulguer sans délai et par écrit à un emprunteur :

- 1) *le fait que le courtier ou l'agence a été le prêteur à l'égard de plus de 50 % du nombre total de prêts garantis par hypothèque immobilière pour lesquels les services de ce courtier ou de cette agence avaient été retenus pour qu'il agisse comme intermédiaire au cours des douze (12) mois précédents;*
- 2) *le nom du prêteur qui, le cas échéant, a octroyé plus de 50 % du nombre total de prêts hypothécaires ou de renouvellements hypothécaires pour lesquels le courtier ou l'agence a agi à titre d'intermédiaire au cours de cette période.*

Ces exigences peuvent sembler contraignantes pour le titulaire de permis. Mais, il faut se rappeler que la Loi et les règlements sur le courtage immobilier ont pour objectif essentiel de protéger le public et que le but fixé par l'imposition de ces obligations au titulaire de permis est d'informer l'emprunteur sur le contexte professionnel des activités relatives aux prêts garantis par une hypothèque immobilière dans lesquelles a été impliqué l'intermédiaire.



Coût de l'emprunt

L'article 53 RCE précise l'hypothèse sur laquelle est basé le coût d'emprunt :

«Le coût d'emprunt est calculé comme si l'emprunteur respectait scrupuleusement tous ses engagements. Il est exprimé sous forme d'un taux annuel avec indication, lorsque requis, d'un montant en dollars et en cents.»

Par ailleurs, les **articles 54 à 58** inclusivement précisent comment le coût d'emprunt doit être calculé et cela fera l'objet de commentaires et d'explications dans le cadre du cours «Mathématiques immobilières» :

«54. Pour l'application de la présente sous-section :

«Capital» signifie la somme empruntée à l'exclusion du coût d'emprunt;

«Frais de débours» signifie les frais, autres que ceux visés au premier alinéa de l'article 58, exigés pour le recouvrement des dépenses engagées par le prêteur afin d'établir, de documenter, d'assurer ou de garantir une convention de prêt, y compris les frais visés aux paragraphes 3 et 6 à 8 du deuxième alinéa de l'article 58;

«Prêt à ratio élevé» signifie un prêt dont la somme prêtée, incluant les sommes impayées en vertu d'un prêt garanti par une hypothèque de même rang, ou de rang prioritaire, excède 80 % de la valeur marchande de la propriété qui garantit le prêt;

«TAC» signifie le coût d'emprunt, exprimé sous forme du taux annuel sur le capital visé au premier alinéa de l'article 55.

55. Le coût d'emprunt est calculé de la façon suivante :

$$TAC = (C/(T \times P)) \times 100$$

où:

«TAC» représente le taux annuel du coût d'emprunt, exprimé en pourcentage;

«C» représente le coût d'emprunt, au sens de l'article 58, au cours de la durée du prêt;

«P» représente la moyenne du capital du prêt impayé à la fin de chaque période de calcul de l'intérêt aux termes de la convention de prêt, avant déduction de tout versement exigible à cette date;

«T» représente la durée du prêt en années, exprimée en nombre décimal comportant au moins 2 décimales.

Pour l'application de l'alinéa précédent :



- 1) le TAC peut être arrondi au 1/8 % près;
- 2) les versements faits en remboursement du prêt sont d'abord imputés sur le coût d'emprunt accumulé, puis sur le capital impayé;
- 3) une période :
 - a) d'un mois équivaut à 1/12 d'année,
 - b) d'une semaine équivaut à 1/52 d'année,
 - c) d'un jour équivaut à 1/365 d'année;
- 4) si le taux d'intérêt annuel servant au calcul est variable au cours de la durée du prêt, il doit correspondre au taux d'intérêt annuel qui s'applique le jour du calcul;
- 5) si la convention de prêt ne prévoit pas de versements, le TAC doit être calculé selon le principe que le capital impayé sera remboursé en un seul versement à la fin de la durée du prêt;
- 6) la convention de prêt visant une somme qui comprend tout ou une partie du solde impayé aux termes d'une convention de prêt antérieure constitue une nouvelle convention de prêt aux fins de calcul.

56. Lorsqu'une hypothèque immobilière garantit l'utilisation d'une carte de crédit ou d'une marge de crédit, le coût d'emprunt est exprimé sous forme d'un taux annuel, comme suit :

- 1) s'il s'agit d'un prêt à taux d'intérêt annuel fixe, le taux d'intérêt annuel;
- 2) s'il s'agit d'un prêt à taux d'intérêt variable, le taux d'intérêt annuel applicable à la date de la déclaration.

57. Le TAC relatif à une convention de prêt correspond au taux d'intérêt annuel si le coût d'emprunt est constitué uniquement d'intérêts.

Si un taux d'intérêt est divulgué en vertu de l'**article 6** de la Loi sur l'intérêt (L.R.C. 1985, c. I-15), le TAC doit être calculé conformément à cette disposition.

58. Sauf pour une carte de crédit ou une marge de crédit, le coût d'emprunt comprend, au cours de la durée du prêt, tous les coûts d'emprunt et inclut les frais suivants :

- 1) les frais d'administration, y compris ceux relatifs aux services, aux opérations et à toute autre activité liée au prêt;
- 2) les honoraires et frais d'un avocat ou d'un notaire dont les services ont été retenus par le prêteur et qui sont payables par l'emprunteur;
- 3) les frais d'assurance autres que ceux exclus aux termes des paragraphes 1, 6 et 8 du deuxième alinéa;




- 4) *les frais de courtage payés par le prêteur à un courtier relativement au prêt, si l'emprunteur doit rembourser ces frais au prêteur;*
- 5) *les frais pour les services d'évaluation, d'arpentage ou d'inspection de l'immeuble que grève l'hypothèque, fournis à l'emprunteur, si ces services sont exigés par le prêteur.*

Sont toutefois exclus du coût d'emprunt :

- 1) *les frais d'assurance du prêt dans l'un des cas suivants :*
 - a) *l'assurance est facultative;*
 - b) *l'emprunteur en est le bénéficiaire et le montant de l'assurance couvre la valeur de l'immeuble que grève l'hypothèque;*
- 2) *les frais exigibles pour tout découverts;*
- 3) *les frais pour l'enregistrement de documents ou l'obtention de renseignements contenus dans les registres publics concernant la sûreté grevant le bien donné en garantie du prêt;*
- 4) *les frais exigibles pour tout remboursement anticipé du prêt;*
- 5) *les honoraires ou frais d'un avocat ou d'un notaire, autres que ceux prévus au paragraphe 2 du premier alinéa;*
- 6) *les frais d'assurance contre les vices de titres, si l'emprunteur choisit l'assureur, si l'assurance est payée directement par l'emprunteur et si l'emprunteur est bénéficiaire de l'assurance;*
- 7) *les frais pour les services d'évaluation, d'arpentage ou d'inspection d'un immeuble que grève l'hypothèque, si l'emprunteur reçoit un rapport en provenance de la personne ayant fourni le service et s'il est autorisé à fournir une copie du rapport à des tiers;*
- 8) *les frais d'assurance en cas de défaut visant une hypothèque à ratio élevé;*
- 9) *les frais pour la tenue d'un compte de taxes requis dans le cas d'un prêt à ratio élevé ou qui sont facultatifs;*
- 10) *les frais pour la radiation d'une sûreté;*
- 11) *les frais exigibles en cas de défaut de l'emprunteur.»*

3 Le prêt garanti par une hypothèque immobilière inversée

Sur le site <http://www.immoweb.ca/logiciel/glossaire/immobilier/h.html>, l'hypothèque inversée est définie «comme étant une formule financière qui a essentiellement pour objet de procurer à un individu, généralement retraité et propriétaire de son logement, une source additionnelle de revenus qui sont prélevés sur l'avoir même que constitue cette propriété. » 



Aux termes de l'**article 59** RCE, avant qu'un titulaire de permis ne puisse conclure un prêt garanti par une hypothèque immobilière inversée, une personne qui désire obtenir une telle hypothèque doit obtenir une déclaration écrite signée par un avocat ou un notaire déclarant qu'il a donné à l'emprunteur un avis indépendant sur le prêt sollicité. En d'autres mots, l'objectif de cette obligation est de s'assurer que l'emprunteur est apte à prendre une décision éclairée en étant informé sur les avantages et les inconvénients de ce type de prêt dans la perspective de sa situation personnelle.

L'**article 60** RCE précise les conditions auxquelles est assujéti un prêt garanti par une hypothèque immobilière pour que celui-ci soit considéré comme une hypothèque immobilière inversée :

«60. Un prêt garanti par hypothèque immobilière inversée est un prêt garanti par hypothèque immobilière qui satisfait aux deux (2) conditions suivantes :

- 1) la somme prêtée n'a pas à être remboursée avant l'un ou plusieurs des événements suivants :*
 - a) la mort de l'emprunteur ou, s'il y a plus d'un emprunteur, la mort du dernier emprunteur survivant;*
 - b) l'acquisition par l'emprunteur ou par le dernier emprunteur survivant, selon le cas, d'un autre immeuble destiné à être utilisé comme résidence principale;*
 - c) la vente de l'immeuble grevé par l'hypothèque;*
 - d) l'emprunteur ou le dernier emprunteur survivant a quitté l'immeuble grevé d'une hypothèque afin de vivre ailleurs, sans aucune perspective raisonnable d'y revenir;*
 - e) le défaut de paiement;*
- 2) une ou plusieurs des conditions suivantes s'appliquent alors que l'emprunteur ou le dernier emprunteur survivant, selon le cas, continue d'occuper l'immeuble grevé d'une hypothèque comme résidence principale et respecte les termes et conditions du prêt :*
 - a) aucun remboursement de capital ou paiement d'intérêts n'est exigible ou susceptible de le devenir;*
 - b) bien que le paiement d'intérêts puisse devenir exigible, aucun remboursement du capital n'est exigible ou susceptible de le devenir;*
 - c) bien que le paiement d'intérêts et le remboursement d'une partie du capital puissent devenir exigibles, le remboursement de tout le capital n'est pas exigible ou susceptible de le devenir.*

Par conséquent, si ces conditions ne sont pas remplies, le prêt garanti par hypothèque ne sera pas considéré comme une hypothèque inversée et les formalités imposées par l'**article 59** RCE ne recevront pas application.





Résumé

Les courtiers ainsi que les administrateurs et dirigeants d'agence doivent agir avec honnêteté, diligence, loyauté et compétence.

Tout titulaire de permis doit révéler, à toute personne avec qui il est en relation dans l'exercice de ses activités, sa qualité de détenteur de permis de courtier ou d'agence.

Le titulaire de permis doit éviter de se placer en conflit d'intérêts ou, à défaut, il doit le dénoncer aux intéressés.

En plus des activités qu'il exerce dans le domaine du courtage immobilier, un titulaire de permis peut se livrer à d'autres activités professionnelles pourvu que celles-ci ne compromettent pas son intégrité, son indépendance ou sa compétence.

Aucune discrimination, pour un des motifs prévus à l'**article 10** de la Charte des droits et libertés des personnes, ne peut être pratiquée par un titulaire de permis.

Ce dernier doit vérifier l'exactitude des renseignements qu'il transmet au public ou à un autre détenteur de permis.

Aucune clause d'exonération de la responsabilité professionnelle d'un détenteur de permis ne peut être prévue dans un contrat de service.

Il doit également vérifier l'identité et la capacité juridique de la partie qu'il représente et des autres parties à la transaction si celles-ci ne sont pas représentées par un titulaire de permis.

Le détenteur de permis ne peut servir de prête-nom pour une personne devenue inhabile à exercer ses activités dans le domaine du courtage immobilier ou hypothécaire.

Il est également interdit à un détenteur de permis de recevoir une rémunération en fonction de la différence entre le prix indiqué par la partie qu'il représente et celui accepté par l'acheteur.

Le titulaire ne peut ni prêter, ni utiliser un bien dont la garde lui a été confiée par une partie qu'il représente ou une partie à une transaction à des fins autres que celles pour lesquelles ce bien lui a été confié.

Les parties à une transaction sont celles qui peuvent être intéressées à conclure une transaction au sens de l'**article 1** de la Loi sur le courtage immobilier.

Le titulaire d'un permis doit protéger et promouvoir les intérêts de la partie qu'il représente tout en accordant un traitement équitable aux autres parties à la transaction.



Un titulaire de permis, qu'il soit ou non dans l'exercice de ses fonctions, doit divulguer par écrit au contractant pressenti tout intérêt direct ou indirect qu'il possède ou se propose d'acquérir dans un immeuble ou une entreprise faisant l'objet d'une vente, d'un achat ou d'un échange.

À défaut de se voir remettre un tel avis de divulgation, la personne concernée peut se retirer de la transaction tant et aussi longtemps que le contrat final n'a pas été signé par les parties.

Tout changement affectant le permis du courtier ou de l'agence ou leur identité doit être communiqué à l'OACIQ et/ou au contractant, le cas échéant.

La Loi sur les renseignements personnels dans le secteur privé s'applique à toutes les entreprises, dont celles exploitées par des courtiers immobiliers et agences.

De plus, les agences et les courtiers immobiliers ne doivent utiliser des renseignements personnels qu'aux seules fins pour lesquelles ils ont été communiqués; ils doivent en outre prendre des moyens raisonnables pour que les personnes à leur emploi, ou qui agissent en leur nom ne les révèlent pas.

Le courtier au service d'une agence doit remettre à cette dernière toute rétribution qu'il reçoit dans le cadre d'une transaction.

Toute entente de rétribution entre un courtier et une autre personne qui peut générer un conflit d'intérêts avec une partie à la transaction doit lui être divulguée.

Un titulaire de permis ne peut partager sa rétribution qu'avec un autre titulaire de permis, une personne ou une société autorisée à se livrer à l'extérieur du Québec à une opération de courtage au sens de l'**article 1** de la L.C.I. ainsi qu'avec toute autre personne autorisée à effectuer une opération de courtage en vertu des **articles 2 et 3** de la même loi. Aussi, ce partage de rétribution peut être effectué avec d'autres intervenants du domaine financier, notamment les représentants en assurance de personne et de dommages.

Le titulaire de permis doit recommander, mais non exiger, le versement d'un acompte raisonnable dans le cadre d'une opération de courtage.

À la demande d'une partie qu'il représente, le titulaire de permis doit diffuser l'information concernant un immeuble ou une entreprise sur un service d'information disponible et fournir à cette partie un exemplaire de tout document ainsi diffusé.

Lorsqu'il agit à titre d'intermédiaire dans le cadre de l'obtention d'un prêt garanti par hypothèque, le détenteur de permis doit s'assurer que ce prêt convienne aux besoins du client ainsi qu'à sa capacité financière.

Des divulgations des renseignements relatifs au prêt garanti par une hypothèque immobilière doivent être faites à l'emprunteur par le détenteur du permis notamment ceux portant sur le coût d'emprunt.



Lorsqu'il s'agit d'un prêt garanti par une hypothèque immobilière inversée, une personne qui désire obtenir ce type de prêt doit recevoir au préalable par écrit un avis indépendant d'un avocat ou d'un notaire.

Le règlement d'application précise les conditions auxquelles est assujetti un prêt garanti par hypothèque immobilière pour que celui-ci soit considéré comme une hypothèque immobilière inversée.



