

CORRIGÉ DES EXERCICES DU CHAPITRE 4

- 1. Albert travaille comme préposé aux malades dans un hôpital. Grâce à un travail d'appoint, il aimerait générer des revenus additionnels. Il songe à travailler dans le domaine du courtage immobilier. Il vous demande s'il peut le faire. Que lui répondez-vous? Justifier votre réponse.**

Oui, il peut le faire, tout en respectant les conditions requises :

Une formation préalable réussie et dispensée par un établissement reconnu par l'OACIQ est obligatoire pour pouvoir se présenter aux examens.

Aussi, le fait d'être préposé aux malades dans un hôpital ne l'empêche de pratiquer le courtage immobilier. Selon l'article 3 RCE, « 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. »

- 2. Jean est courtier immobilier résidentiel. Son voisin immédiat désire vendre sa maison. Il le rencontre dans le but de signer un contrat de courtage. Le vendeur lui confie plusieurs renseignements dont plusieurs ne sont pas supportés ou confirmés par des documents, notamment l'évaluation municipale et le montant des taxes. Jean aurait-t-il alors une obligation à l'égard de ces renseignements? Expliquez votre réponse.**

Oui, Jean aurait une obligation de vérification à l'égard de ces renseignements. Selon 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.»

- 3. Charles est courtier immobilier résidentiel. Il rencontre un client potentiel dans le but de se voir confier un contrat de courtage. Le client pose beaucoup de questions. Souvent, celles-ci laissent sous-entendre qu'il se méfie beaucoup des courtiers immobiliers. Charles, craignant que ce client soit une source de conflit, se dit prêt à signer un contrat de courtage avec lui, mais à la condition qu'il accepte une clause de non-responsabilité en cas de faute professionnelle de sa part. Qu'en pensez-vous? Justifiez votre réponse.**

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.»

- 4. Michel signe avec Pierre, courtier immobilier résidentiel, un contrat de courtage pour vendre sa maison. Lors des discussions qui ont précédé l'entente, le vendeur confie à Pierre qu'il est urgent pour lui de conclure une vente, car il éprouve de sérieuses difficultés financières suite à la perte de son emploi. Quelques jours plus tard, le courtier rencontre un acheteur potentiel intéressé à la maison de Michel qui lui demande pourquoi la maison est en vente. Que devrait répondre Pierre? Justifiez la réponse.**

Selon les articles 31 à 34 inclusivement du RCE qui se résument ainsi : 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. Il pourrait répondre que les motifs de la vente sont confidentiels et reliés à une raison personnelle, sans donner de détails sur les difficultés financières du client.

- 5. Stéphane est courtier immobilier résidentiel. Son père désire vendre la maison dans laquelle il habite pour s'acheter un condo. Son fils accepte d'agir comme courtier pour la vente de l'immeuble et aussi pour l'achat de la copropriété. La Loi et les règlements sur le courtage immobilier lui permettent-ils d'exercer la fonction d'intermédiaire pour son père? Justifiez votre réponse.**

Article 18 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité (RCE)

Oui, il peut mais il doit respecter certaines conditions. En effet, 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.

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.

6. Robert est au service de l'agence immobilière XYZ Inc. Il a signé au nom de celle-ci plusieurs contrats de courtage. Il décide de changer d'agence. Quelles seront les formalités qu'il devra compléter à l'égard des parties qu'il représente? Précisez, s'il y a lieu, le contenu de ces formalités.

Selon de l'article 26 RCE : « 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.»

7. Quelles sont les vérifications que doit faire un titulaire de permis avant de représenter une partie à une transaction?

L'article 29 RCE : « 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. »

L'article 29 RCE : « 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.»

8. Tante Jeanne réfère à son neveu Ernest, courtier immobilier, un client qui désire se porter acquéreur d'une maison dans un secteur cossu d'une municipalité du Québec. Quelques mois plus tard, elle apprend qu'Ernest a servi d'intermédiaire dans une transaction d'une valeur de 1 500 000 \$ impliquant la personne qu'elle lui avait recommandée. Elle communique avec Ernest pour lui demander une rétribution de 10 000 \$ alléguant que sans elle, il n'aurait pas été partie à cette vente. Ce dernier peut-il donner suite à la demande de sa tante? Justifiez votre réponse.

Non, selon l'article 37 RCE, Ernest ne peut donner suite à la demande de sa tante. Sa tante ne possède pas la qualité requise des personnes avec lesquelles Ernest peut partager sa rétribution.

9. Suite à son offre d'achat acceptée, Jean-Paul est à la recherche de financement. Il aura besoin de 500 000 \$ pour finaliser la transaction. Il s'adresse à Yves, courtier hypothécaire, pour qu'il puisse lui procurer ce montant qui sera garanti par une hypothèque immobilière. De quoi devra tenir compte Yves s'il propose un tel prêt à son client? Expliquez votre réponse.

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.

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.

10. Gilles est retraité et vit dans une maison entièrement payée. Il constate que ses revenus de pension sont insuffisants pour lui permettre d'avoir la qualité de vie qu'il souhaiterait. Son beau-frère lui suggère d'obtenir une source de revenu additionnel à partir d'une hypothèque immobilière inversée. Il vous demande, à titre de courtier hypothécaire, de vous porter à la recherche d'un tel prêt. Pouvez-vous le faire? Si oui, à quelle condition?

Oui. 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.