

CORRIGÉ DES EXERCICES DU CHAPITRE 5

- 1. Jean est courtier immobilier. Dans sa publicité, il s'engage à payer un voyage pour deux (2) personnes dans le sud des États-Unis d'une durée d'une semaine à tout client avec qui il a signé un contrat de courtage et dont il aura réussi à faire vendre son immeuble. Cette publicité est-elle permise? Justifiez votre réponse.**

Oui. Cette publicité est conforme. Toutefois, le courtier se doit de respecter sa promesse. Suivant l'article 110 R.C.E, un service ou un bien fourni par un courtier ou une agence doit être conforme aux déclarations ou messages publicitaires relatifs à ce service ou à ce bien.

- 2. Émile est courtier immobilier. Dans sa publicité, il affirme « que lui confier la vente de votre maison » constitue une affaire sûre et qu'il vous garantit le résultat. Est-ce une publicité conforme aux règles en vigueur dans le domaine du courtage immobilier? Motivez votre réponse.**

Non. Selon le paragraphe 2 de l'article 112 R.C.E, un courtier ne peut pas surenchérir sur sa compétence en affirmant par exemple qu'il est le meilleur et qu'il réussit à vendre toutes les maisons faisant l'objet d'un contrat de courtage auquel il est partie.

- 3. Après trois (3) ans d'activités professionnelles au service d'une agence, vous décidez de démarrer votre entreprise de courtage immobilier. Quelles seront les mentions que devra contenir votre carte professionnelle?**

Selon l'article 115 RCE, pour identifier son permis, le courtier immobilier doit indiquer l'une ou plusieurs des mentions suivantes :

- 1) « courtier immobilier;
- 2) courtier immobilier résidentiel;
- 3) courtier immobilier commercial;
- 4) courtier immobilier hypothécaire.

S'il est titulaire d'un permis de courtier immobilier assorti d'un droit d'exercice restreint prévu à l'article 2 du Règlement sur la délivrance des permis de courtier ou d'agence (c. C-73.2, r. 3), il ne peut indiquer que la ou les mentions indiquées aux paragraphes 2 et 3 qui correspondent à son droit d'exercice.

4. Dans le même contexte que celui de la question précédente, quels seront les registres que vous devrez alors tenir?

L'article 2 du RDRL énumère les registres que doit tenir le courtier ou l'agence, et ce, à son établissement, pas ailleurs.

Il s'agit des six (6) registres suivants :

- 1) un registre de ses contrats de courtage;
- 2) un registre de ses transactions;
- 3) des registres comptables portant sur les sommes détenues en fidéicommiss par le courtier ou par l'agence;
- 4) un registre des avis de divulgation requis par l'article 18 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité (c. C-73.2, r. 1).
- 5) un registre sur la comptabilité du courtier ou de l'agence;
- 6) un registre des courtiers qui agissent pour l'agence.

5. Qu'est-ce qui différencie principalement quant à leur contenu le dossier de contrat de courtage et le dossier des propositions non acceptées ?

Les articles 11 à 14.1 RDRL inclusivement ci-après rapportés formulent clairement le contenu de chacun de ces dossiers. Important de souligner que le dossier de l'ensemble des propositions de transaction non acceptées doit être tenu par l'agence ou le courtier collaborateur c'est-à-dire l'intermédiaire qui agit pour l'acheteur.

«11. Le dossier pour un contrat de courtage contient les documents suivants :

- 1) le contrat de courtage;
- 2) tout document servant ou ayant servi à l'exécution du contrat, notamment tout document servant à démontrer l'exactitude des renseignements fournis;
- 3) le contenu du dossier prévu à l'article 13, le cas échéant.

12. Le dossier pour l'ensemble des propositions de transaction non acceptées contient les propositions de transactions qui n'ont pas été acceptées, dans le cas où le titulaire de permis n'est pas celui à qui un contrat de courtage a été confié.

6. À titre de courtier immobilier, vous fermez définitivement un dossier le 1er décembre 2013. Pendant combien de temps devrez-vous le conserver? Expliquez votre réponse.

L'article 17 RDRL : Le titulaire de permis doit conserver les registres et les dossiers pendant au moins 6 ans suivant leur fermeture définitive. À moins qu'ils ne constituent un élément de preuve dans le cadre d'une poursuite civile, disciplinaire, pénale ou criminelle, ces registres et ces dossiers peuvent par la suite être détruits.

7. Lors de la destruction des dossiers et registres fermés, comment devrez-vous procéder?

L'article 18 RDRL : La destruction des registres et des dossiers doit être effectuée en prenant les mesures nécessaires pour protéger le caractère confidentiel des renseignements qui s'y trouvent.

8. Après plusieurs années de pratique dans le domaine du courtage hypothécaire, vous décidez de prendre votre retraite, que devrez-vous faire avec les dossiers et registres que vous avez en votre possession?

L'article 19 RDRL : Le courtier qui cesse d'exercer à son propre compte ou l'agence qui cesse d'exercer doit remettre sans délai ses registres et ses dossiers, autres que ceux relatifs à la comptabilité de son entreprise, à un courtier agissant à son propre compte ou à une agence, titulaire du ou des permis nécessaires au maintien de tels registres et dossiers.

9. Vous acceptez de recevoir les dossiers d'un collègue qui cesse ses activités, devrez-vous alors satisfaire à certaines exigences prévues au règlement? Dans l'affirmative, précisez lesquelles.

L'article 19 al.2 RDRL : Le courtier ou l'agence qui reçoit ainsi des registres et des dossiers a les mêmes obligations quant à la conservation, l'utilisation et la destruction de ceux-ci qu'à l'égard des siens.

20. Le titulaire de permis qui reçoit les registres et les dossiers d'un autre titulaire, conformément à l'article 19, doit, dans les 30 jours suivant la date de leur réception, en aviser par écrit l'Organisme.

10. Vous cessez vos activités et vous n'avez trouvé aucun autre titulaire de permis à qui remettre vos dossiers et registres. Que devrez-vous alors faire?

L'article 21 RDRL : Le titulaire de permis qui cesse ses activités et qui n'a personne à qui remettre ses registres et ses dossiers, conformément à l'article 19, doit transmettre un avis à l'Organisme indiquant l'adresse de l'endroit où les registres et les dossiers sont maintenus, attestant de la sécurité de ce lieu, à l'égard notamment de la destruction des registres et des dossiers, et garantissant la protection des renseignements confidentiels qui y sont contenus. Tout changement du lieu où sont maintenus les registres et les dossiers doit être notifié par écrit à l'Organisme