

CORRIGÉ DES EXERCICES DU CHAPITRE 6

- 1. Charles remet à Claude, son courtier immobilier, une somme de 10 000 \$ accompagnant la promesse d'achat faite sur un immeuble. Que doit faire Claude de cette somme d'argent?**

L'article 10 *Loi sur le courtage immobilier*, « Toute somme reçue par un courtier dans l'exercice de ses fonctions et qui ne lui appartient pas doit être versée dans un compte en fidéicomis, selon les conditions et modalités prévues par règlement de l'Organisme.

Par ailleurs, l'article 25 RDRL impose au courtier ou à l'agence l'obligation de déposer sans délai, dans un compte général en fidéicomis ouvert en son nom, l'argent qui lui est remis à titre de dépôt.

Aussi, l'article 26 RDRL stipule clairement l'obligation de déposer au compte général en fidéicomis toute somme reçue par un titulaire de permis à titre d'avance de rétribution ou de déboursés.

- 2. Est-il toujours obligatoire pour un courtier d'ouvrir un compte en fidéicomis? Expliquez votre réponse.**

L'article 24 RDRL, portant sur l'obligation d'ouvrir un compte en fidéicomis, ne s'applique pas au courtier qui produit une déclaration à l'Organisme à l'effet qu'il est dans l'une des situations suivantes :

1) il est employé de l'Organisme;

2) il est employé d'une personne qui n'est pas une agence et il ne se livre, à ce titre, à aucune opération de courtage visée à l'article 1 de la *Loi sur le courtage immobilier*

- 3. Un montant de 5 000 \$ en espèces a été remis à son courtier par Charles au moment où celui-ci a signé une promesse d'achat présentable au vendeur dans les 48 heures de sa signature. Le courtier a immédiatement déposé cette somme dans son compte général en fidéicomis. Le vendeur refuse l'offre. Le courtier devra alors remettre l'argent à son client qui insiste pour le recevoir en argent comptant. Le courtier pourra-t-il acquiescer à la demande de Charles? Justifiez votre réponse.**

Non. Le courtier ne pourra pas acquiescer à la demande de Charles. Tout retrait d'un compte en fidéicomis doit être effectué de la manière prescrite, notamment au moyen d'un virement électronique ou d'un chèque. Le titulaire doit conserver une

copie du document constatant la transaction de retrait, y compris les chèques, le cas échéant, pour fins d'inspection (article 34 RDRL).

4. Lors d'une inspection professionnelle, on constate qu'un courtier se serait approprié une somme de 10 000 \$ à même son compte en fidéicommiss. Que doit faire le comité d'inspection professionnelle?

L'article 75 L.C.I prévoit : Le comité d'inspection peut faire au titulaire de permis qui fait l'objet d'une inspection toute recommandation qu'il juge appropriée.

S'il constate la commission d'une infraction à la présente loi, il en avise le syndic.

Il peut, en outre, obliger un titulaire de permis de courtier ou un dirigeant d'un titulaire de permis d'agence à suivre avec succès un cours ou à compléter toute autre formation. Le titulaire de permis de courtier ou le dirigeant peut demander la révision de cette décision par le conseil d'administration de l'Organisme.

5. Dans quelles circonstances, une inspection est effectuée par le Comité d'inspection ?

Une inspection peut être effectuée à la demande de l'OACIQ ou à l'initiative du Comité (article 77 L.C.I.)

L'inspection ne fait donc pas suite nécessairement à une plainte ou une possible contravention à la Loi et/ou aux règlements. Tous les détenteurs de permis peuvent s'attendre à faire l'objet d'inspections professionnelles à intervalles réguliers même s'ils respectent scrupuleusement la loi et les règlements. L'inspection est faite dans un but préventif et non pour tenter de prendre les membres en défaut.

6. Quels sont les pouvoirs de la personne qui procède à une inspection pour et au nom du Comité d'inspection ?

L'article 78 L.C.I. précise les pouvoirs de la personne qui procède à l'inspection :

«1 avoir accès à toute heure raisonnable à l'établissement du titulaire de permis qui fait l'objet de l'inspection ou, le cas échéant, à l'établissement de la société par actions au sein de laquelle ce titulaire de permis exerce ses activités;

2° examiner et tirer copie des livres, registres, comptes, dossiers et autres documents se rapportant aux activités du titulaire de permis;

3° exiger tout renseignement ou tout document relatif à l'application de la présente loi.

Toute personne qui a la garde, la possession ou le contrôle de ces livres, registres, comptes, dossiers et autres documents doit, à la demande de la personne qui effectue l'inspection, lui en donner communication et lui en faciliter l'examen, quelle que soit la nature de leur support et la forme sous laquelle ils sont accessibles. »

7. Que doit faire une personne qui procède à une inspection lorsqu'elle constate que le courtier a agi à l'encontre de la Loi sur le courtage immobilier?

Il rend compte de son inspection au comité d'inspection. S'il constate la commission d'une infraction à la présente loi, il en avise le syndic.

8. Dûment mandaté par le Comité d'inspection professionnelle, Albert procède à une inspection d'un bureau de courtier. Il constate que ce dernier ne respecte pas le règlement sur la tenue des registres, notamment en ce qui a trait à celui portant sur les avis de divulgation. Le courtier ne semble pas comprendre la notion d'intérêt direct ou indirect dans un immeuble. Que pourrait alors faire le Comité suite au rapport de son enquêteur?

En plus, le comité d'inspection professionnelle peut obliger Albert à suivre avec succès un cours ou à compléter toute autre formation.

9. Quelle est la mission première du Comité d'inspection?

Selon l'article 74 L.C.I., « Le comité d'inspection a pour fonction de surveiller l'exercice des activités des titulaires de permis en procédant, notamment, à la vérification des dossiers, comptes, livres et registres de ceux-ci ou, le cas échéant, de ceux de la société par actions au sein de laquelle il exerce ses activités. »

10. Pierre, courtier hypothécaire, a engagé Michel, à titre de comptable. Une inspection se fait et l'enquêteur demande à Michel de lui remettre tous les dossiers impliquant un client. Michel refuse en disant qu'il est membre de l'Ordre des comptables agréés et non de l'OACIQ. Il n'a donc pas à lui rendre compte de ses activités. Que pensez-vous de l'attitude de Michel? Motivez votre réponse.

L'article 80 LCI « interdit d'entraver le travail d'une personne qui effectue une inspection, notamment en l'induisant en erreur. » Ne pas respecter cet article constitue une infraction pénale. Aux termes de l'article 125 L.C.I., une personne physique déclarée coupable d'une telle infraction est passible d'une amende d'au moins 2 500 \$ et d'au plus 62 500 \$ alors que dans les autres cas, l'amende est d'un minimum de 5 000 \$ et d'un maximum de 125 000 \$.