

EXERCICES FORMATIFS

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 répondrez-vous? Justifier votre réponse.

Réponse :

Oui en autant qu'il respecte l'article 3 du Règlement :

« 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.

Réponse :

Il devra tous les vérifier en vertu de l'article 5 du règlement:

« Le titulaire de permis 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 ne 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.

Réponse :

Ce type de clause est interdite en vertu de l'article 6 du règlement:

« Le titulaire de permis ne doit pas, dans l'exercice de ses activités, éluder ou tenter d'é luder 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.

Réponse :

Il lui serait interdit en vertu de l'article 15 2^e alinéa :

« 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. »

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.

Réponse :

Oui, mais il devra néanmoins divulguer son intérêt ici indirect (son père est impliqué) et ce, en vertu de l'article 18 du règlement :

«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.

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.

Il devra respecter les termes de l'article 26 du règlement :

« 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. Sauf en matière de contrat de courtage hypothécaire, 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?

Réponse :

En vertu des articles 29 et 30 du règlement : il devra vérifier la capacité et l'identité de la personne qu'il veut représenter :

«**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.

Il doit noter au dossier les renseignements concernant l'identité de la partie qu'il représente et, lorsqu'il n'a pas été en mesure de la rencontrer en personne, y conserver les documents ayant permis la vérification de l'identité de cette dernière.

30. Le titulaire de permis doit vérifier et s'assurer de la capacité juridique de la partie qu'il représente ou de son représentant 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.

Réponse :

Non, selon l'article 37 du règlement, il n'est possible de partager sa rétribution qu'avec un autre titulaire de permis de courtage émis par l'OACIQ ou par une autre juridiction.

« 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 (chapitre 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 (chapitre 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).»

9. Pour donner 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.

Réponse :

Même si courtage hypothécaire ne relève plus de l'OACIQ, il est important de mentionner que tout titulaire de permis doit tenir compte des circonstances et convienne aux besoins du clients ainsi qu'à sa capacité financière aux termes de l'article 48 du règlement :

« Le titulaire de permis doit s'assurer que le prêt garanti par hypothèque immobilière proposé convient à la partie qu'il représente considérant ses besoins, sa capacité financière et les circonstances. »

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?

Réponse :

Oui, en respectant les conditions stipulées à l'article 59 du règlement :

« Le titulaire de permis ne doit pas conclure un prêt garanti par hypothèque immobilière inversée avec un emprunteur à moins qu'il n'ait reçu de l'emprunteur 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. »