

## CORRIGÉ DES EXERCICES DU CHAPITRE 8

---

- 1. Albert est courtier immobilier, il se voit confier un contrat de courtage pour la vente d'un somptueux immeuble dont le prix demandé est de 600 000 \$. Considérant que cette vente pourrait être très rémunératrice pour lui, il décide de mettre de côté les autres dossiers dans lesquels il est impliqué pour se consacrer exclusivement à relever ce nouveau défi. Agit-il en conformité avec les règles de déontologie? Justifiez votre réponse.**

L'article 62 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* « Le courtier ou le dirigeant d'agence doit exercer ses activités avec prudence, diligence et compétence, et faire preuve de probité, de courtoisie et d'esprit de collaboration. Il ne doit commettre aucun acte dérogatoire à l'honneur et à la dignité de la profession.

Le courtier ou le dirigeant d'agence doit aussi maintenir de saines pratiques.».

- 2. Jean, courtier immobilier, célèbre avec des collègues de travail l'anniversaire de la secrétaire de l'agence pour laquelle il agit. Le vin coule à flot. Il se présente ensuite chez un client quelque peu éméché pour présenter une proposition de transaction. Ce dernier lui pose des questions que le courtier tourne en ridicule. Est-ce une attitude répréhensible en vertu des règles de déontologie? Expliquez votre réponse.**

Non.

De façon générale, l'article 62 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* prévient : « Le courtier ou le dirigeant d'agence doit exercer ses activités avec prudence, diligence et compétence, et faire preuve de probité, de courtoisie et d'esprit de collaboration. Il ne doit commettre aucun acte dérogatoire à l'honneur et à la dignité de la profession. Le courtier ou le dirigeant d'agence doit aussi maintenir de saines pratiques. »

De façon spécifique, L'article 66 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* régit la conduite même d'un courtier ou d'un dirigeant d'agence : « Le courtier ou le dirigeant d'agence doit s'abstenir d'exercer dans des conditions ou dans un état susceptibles de compromettre la qualité de ses services. »

- 3. Jean, courtier immobilier, travaille dans plusieurs dossiers dont plusieurs sont le point d'aboutir. Un voyage est planifié depuis**

**longtemps. Pourrait-il quitter même si ses dossiers ne sont pas tous finalisés? Justifiez votre réponse.**

Non. Cela est contraire à l'article 77 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* : Le courtier ou le dirigeant d'agence doit faire preuve d'une disponibilité raisonnable. À défaut, il doit désigner un autre titulaire de permis pour le remplacer et prendre les mesures nécessaires pour que toutes les communications qui lui sont adressées soient traitées en son absence et que le suivi des dossiers soit effectué.

**4. Albert souffre d'une maladie dégénérative. Son courtier immobilier lui présente une promesse d'achat. Le client hésite et il croit que plusieurs des conditions de cette proposition ne sont pas acceptables. Son courtier lui dit qu'il serait préférable d'accepter vu son état de santé. Est-ce que le conseil de son courtier est justifié sur un point de vue déontologique? Justifiez votre réponse.**

Non, cela est contraire à la déontologie.

L'article 78 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* : « Le courtier ou le dirigeant d'agence doit fournir toutes les explications nécessaires à la compréhension et à l'appréciation des services qu'il, ou l'agence pour laquelle il agit, s'engage à rendre ou qu'il rend. »

**5. Pierre se montre intéressé à déposer une promesse d'achat en vue de l'acquisition d'un immeuble résidentiel de moins de cinq (5) logements. Que doit alors recommander le courtier à Pierre et comment peut-il le faire?**

L'article 81 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* : Le courtier ou le dirigeant d'agence doit recommander à la personne qui se propose d'acquérir un immeuble d'en faire effectuer une inspection complète par un professionnel ou un inspecteur en bâtiment qui:

1° détient une assurance responsabilité professionnelle contre les fautes, erreurs ou omissions;

2° utilise une convention de service d'inspection reconnue;

3° effectue ses inspections conformément à une norme de pratique de l'inspection en bâtiment reconnue;

4° remet un rapport écrit à la partie qui utilise ses services.

Le courtier ou le dirigeant d'agence peut fournir une liste de professionnels ou d'inspecteurs en bâtiment qui respectent les exigences prévues au premier alinéa et qui contient plus d'un nom.

**6. Dans sa promesse d'achat, Michel veut y insérer une clause à l'effet que celle-ci peut être annulée si le vendeur ne parvient pas à obtenir du voisin immédiat une servitude de non-construction. De quoi doit s'assurer le courtier immobilier relativement à cette clause?**

84. Le courtier ou le dirigeant d'agence doit entreprendre les démarches pour découvrir, conformément aux usages et aux règles de l'art, les facteurs pouvant affecter défavorablement la partie qu'il, ou l'agence pour laquelle il agit, représente ou les parties à une transaction ou l'objet même de cette transaction.

85. Le courtier ou le dirigeant d'agence doit informer la partie qu'il représente et toutes les parties à une transaction de tout facteur dont il a connaissance qui peut affecter défavorablement les parties ou l'objet même de la transaction.

L'article 84 CD oblige le courtier ou l'agent à faire des recherches, conformément aux usages et aux règles de l'art, afin de découvrir les facteurs défavorables à la transaction pouvant affecter toutes les parties. Par exemple, il devra vérifier au registre foncier les inscriptions de droits grevant l'immeuble. Aussi, il devra visiter l'immeuble afin d'y découvrir des vices apparents pouvant l'affecter.

**7. Gilles, courtier immobilier résidentiel, sollicite Alain afin que ce dernier lui signe un contrat de courtage pour la vente de sa maison. Ce dernier lui dit qu'il a également été sollicité par Robert. Gilles lui parle de Robert à l'effet qu'il n'est pas compétent et qu'il a déjà été traduit devant le Comité de discipline par le syndic de l'OACIQ. Que pensez-vous de l'attitude de Gilles envers son collègue Robert? Motivez votre réponse.**

L'article 91 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* : Le courtier ou le dirigeant d'agence doit utiliser des méthodes loyales de concurrence et de sollicitation.

L'article 92. Le courtier ou le dirigeant d'agence ne doit pas dénigrer ni tenter de nuire aux relations d'un autre titulaire de permis avec la partie qu'il représente, avec les autres parties à une transaction ou avec d'autres titulaires de permis.

L'article 94. Le courtier ou le dirigeant d'agence ne doit pas utiliser une décision rendue par le comité de discipline ou tout élément porté à son attention ou obtenu dans le cadre de la divulgation de la preuve dans le but de porter préjudice à un titulaire de permis.

**8. René s'apprête à signer un contrat de courtage exclusif avec son client Paul. Que doit-il vérifier avant de conclure un tel contrat?**

L'article 98 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* : Le courtier ou le dirigeant d'agence doit, avant de conclure un contrat de courtage, entreprendre les démarches nécessaires pour déterminer si la transaction visée ne fait pas déjà l'objet d'un contrat de courtage exclusif.

**9. Alban agit comme courtier immobilier inscripteur. Il s'attend à ce qu'Émile dépose d'ici quelques jours, par son entremise, une promesse d'achat en vue de l'acquisition d'un immeuble résidentiel. Entre-temps, un collègue lui téléphone pour présenter une promesse d'achat sur le même immeuble. Alban lui répond faussement à l'effet que son client ne sera disponible avant une semaine. Que pensez-vous de l'attitude d'Alban face à la demande de son collègue courtier?**

L'article 100 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* : Le courtier ou le dirigeant d'agence ne doit pas empêcher un autre titulaire de permis qui a obtenu une proposition écrite de transaction de participer à la présentation de celle-ci, à moins d'instructions écrites de la partie qu'il représente à cet effet.

L'article 101. Le courtier ou le dirigeant d'agence ne doit pas retarder indûment la présentation d'une proposition de transaction obtenue par un autre titulaire de permis.

**10. Le syndic de l'OACIQ communique par lettre avec Claude, courtier immobilier résidentiel, afin de le rencontrer pour recevoir ses commentaires suite à la plainte qui a été formulée contre lui par un ancien client du nom de Tremblay. Claude ignore la lettre du syndic et communique directement avec le plaignant pour discuter du problème. Que pensez-vous de l'attitude de Claude? Justifiez votre réponse.**

L'article 105 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* : 105. Le courtier ou le dirigeant d'agence doit collaborer lors d'une inspection, d'une enquête tenue par le syndic ou le syndic adjoint, d'une démarche de collecte d'informations par le service d'assistance ou par le comité d'indemnisation, ou lors d'une procédure de médiation, d'arbitrage ou de conciliation menée par l'Organisme, notamment en dévoilant tous les faits dont il a connaissance, en produisant tous les documents pertinents et en

répondant, dans les plus brefs délais, à toute demande selon le mode imposé par la personne qui l'a faite.

L'article 109 : Le courtier ou le dirigeant d'agence qui est informé qu'une demande d'enquête ou d'intervention a été faite à son sujet, qu'une telle enquête est tenue par le syndic, le syndic adjoint ou un enquêteur mandaté par le syndic, qu'une telle intervention est en cours par le service d'assistance, ou à qui une plainte disciplinaire a été notifiée, ne doit pas communiquer avec la personne qui a demandé la tenue d'une enquête ou d'une intervention, sauf sur permission préalable et écrite du syndic, d'un syndic adjoint ou d'un analyste du service d'assistance.