

CORRIGÉ DES EXERCICES DU CHAPITRE 9

1. Paul est courtier immobilier et il est intéressé par le poste vacant de syndic de l'OACIQ. Cependant, tout en exerçant ses fonctions de syndic, il voudrait continuer à effectuer des opérations de courtage. Qu'en pensez-vous? Justifiez votre réponse.

Pendant qu'ils sont en fonction, le syndic ou un syndic adjoint doivent exercer leurs fonctions en exclusivité tel que l'édicte l'article 1 du *Règlement sur les instances disciplinaires de l'organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec*.

Le syndic ou le syndic adjoint ne peut exercer, pendant la durée de sa charge, les activités de courtier.

Il ne peut cumuler d'autres charges découlant de l'application des dispositions de la Loi sur le courtage immobilier

2. Quelle l'obligation du syndic envers la personne qui a demandé qu'une enquête soit tenue sur un détenteur de permis relativement à sa décision de porter plainte ou non ?

L'article 85 L.C.I. impose au syndic d'informer par écrit le plaignant de sa décision de porter plainte devant le comité de discipline ou non. S'il décide de ne pas porter plainte, il doit en même temps lui préciser les motifs de sa décision.

3. Quels sont en général les pouvoirs accordés au syndic et aux syndics adjoints dans l'exercice de leurs activités? Énumérez-en trois (3).

L'article 88 L.C.I

Le syndic ou un syndic adjoint peut saisir le comité de discipline, par voie de plainte, de toute décision déclarant un titulaire de permis de courtier, la société par actions au sein de laquelle il exerce ses activités ou un titulaire de permis d'agence coupable d'une infraction ou d'un acte criminel qui, de son avis, a un lien avec l'exercice des activités de ce titulaire.

Il peut également saisir le comité de discipline, par le même moyen, de toute reconnaissance de culpabilité d'une telle infraction ou d'un tel acte. Une copie dûment certifiée de la décision judiciaire fait preuve devant le comité de discipline de la commission de l'infraction et, le cas échéant, des faits qui y sont rapportés. Le comité de discipline prononce alors contre le titulaire de permis, s'il le juge à propos, l'une ou l'autre des sanctions prévues à l'article 98.

L'article 84 L.C.I

Le syndic a pour fonction de faire enquête sur toute allégation de manquement à la présente loi par un titulaire de permis, y compris son administrateur ou son dirigeant. Le syndic peut s'adjoindre les personnes nécessaires pour effectuer son enquête.

4. Jean a déposé une demande d'enquête contre Arthur, courtier immobilier, suite à des actes dérogatoires que ce dernier aurait commis dans l'exécution de son contrat de courtage. Après enquête, le syndic informe Jean qu'il ne déposera pas de plainte contre Arthur devant le comité de discipline. Jean n'est pas satisfait des motifs invoqués par le syndic. Il vous consulte et vous demande s'il existe un moyen pour contraindre le syndic à modifier sa décision. Répondez-lui en justifiant votre réponse.

L'article 91 L.C.I

La personne qui a demandé au syndic la tenue d'une enquête peut, dans les 30 jours de la date de la réception de la décision du syndic, de ne pas porter une plainte devant le comité de discipline, demander l'avis du comité de révision.

Dans les 90 jours de la date de la réception de la demande d'avis visée au premier alinéa, le comité de révision rend son avis par écrit après avoir pris connaissance de l'ensemble du dossier et des pièces, que doit lui transmettre le syndic, et après avoir entendu le syndic ainsi que la personne qui a demandé la tenue de l'enquête. »

L'article 92 L.C.I

« Le comité de révision doit, dans son avis, prendre l'une des décisions suivantes: dans son avis:

1° conclure qu'il n'y a pas lieu de porter une plainte devant le comité de discipline;

2° suggérer au syndic de compléter son enquête et de rendre par la suite une nouvelle décision quant à l'opportunité de porter plainte;

3° conclure qu'il y a lieu de porter plainte devant le comité de discipline et suggérer la nomination d'un syndic ad hoc qui, après enquête, le cas échéant, prend la décision de porter plainte ou non.

De plus, le comité peut suggérer au syndic de référer le dossier au comité d'inspection.

Lorsque le comité de révision suggère au syndic de compléter son enquête ou conclut qu'il y a lieu de porter plainte devant le comité de discipline, l'Organisme doit rembourser les frais qui ont pu être exigés de la personne qui a demandé au syndic la tenue de l'enquête.

Le comité de révision doit transmettre sans délai son avis à la personne qui a demandé la tenue de l'enquête et au syndic.

Le comité de révision doit transmettre sans délai son avis à la personne qui a demandé la tenue de l'enquête et au syndic. »

5. En quoi consiste le rôle du comité de discipline de l'OACIQ et de qui est-il composé?

L'article 93 L.C.I. prévoit au sein de l'OACIQ la création d'un comité de discipline qui est saisi de toute plainte transmise par le syndic et formulée contre un titulaire de permis y compris son administrateur ou son dirigeant suite à un acte dérogatoire à la législation en vigueur dans le domaine du courtage immobilier.

L'article 94 L.C.I. prévoit : Le comité de discipline est composé d'au moins trois membres. Le ministre nomme un président et des vice-présidents, après consultation du Barreau du Québec, parmi les avocats ayant au moins 10 ans de pratique. Les autres personnes sont nommées par le conseil d'administration parmi les titulaires de permis de courtier. Le mandat des membres nommés par le ministre est d'au plus cinq ans, alors que celui des autres membres est de trois ans; ces mandats sont renouvelables.

6. Après enquête, le syndic décide de porter une plainte devant le comité de discipline contre Michel, courtier immobilier, qui aurait détourné à son profit personnel une somme de 10 000 \$ qu'il détenait dans son compte général en fidécommiss. Comment doit être portée cette plainte et que doit-elle contenir?

L'article 24 RID stipule que la plainte doit être faite par écrit et être assermentée.

Celle-ci peut contenir plusieurs chefs et doit indiquer sommairement la nature et les circonstances de temps et de lieu de toutes les infractions reprochées (article 25 RID).

En effet, afin de permettre à la personne faisant l'objet d'une plainte de se défendre, il est essentiel qu'elle connaisse la nature de ce qui lui est reproché.

Cette plainte est signifiée à la personne contre qui elle est portée (article 29 RID).

Aux termes de l'article 27 RID, il est possible que la plainte puisse requérir une suspension provisoire immédiate ou l'imposition de conditions ou de restrictions provisoires immédiates :

« La plainte peut requérir la suspension provisoire immédiate du permis ou l'imposition de conditions ou de restrictions provisoires immédiates lorsque l'un des agissements suivants est reproché au titulaire du permis :

1) s'être approprié sans droit des sommes d'argent ou d'autres valeurs qu'il détenait pour autrui ou avoir utilisé des sommes d'argent ou d'autres valeurs à des fins autres que celles pour lesquelles elles lui avaient été remises,

2) avoir commis une infraction de nature telle que la protection du public risque d'être compromise s'il continue à exercer ses activités;

3) avoir contrevenu à l'article 80 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2). »

ETC.

7. Dans le cas qui précède, le syndic est d'avis que Michel représente un danger contre le public et qu'il doit être contraint de cesser immédiatement ses activités professionnelles, et ce, avant même qu'une décision définitive ne soit rendue par le comité de discipline. Existe-t-il un moyen mis à la disposition du syndic pour forcer Michel à ne pas effectuer des opérations de courtage avant que le comité de discipline n'ait statué sur la plainte portée contre lui? Expliquez votre réponse.

Aux termes de l'article 27 RID, il est possible que la plainte puisse requérir une suspension provisoire immédiate ou l'imposition de conditions ou de restrictions provisoires immédiates :

«La plainte peut requérir la suspension provisoire immédiate du permis ou l'imposition de conditions ou de restrictions provisoires immédiates lorsque l'un des agissements suivants est reproché au titulaire du permis :

- 1) s'être approprié sans droit des sommes d'argent ou d'autres valeurs qu'il détenait pour autrui ou avoir utilisé des sommes d'argent ou d'autres valeurs à des fins autres que celles pour lesquelles elles lui avaient été remises,
- 2) avoir commis une infraction de nature telle que la protection du public risque d'être compromise s'il continue à exercer ses activités;
- 3) avoir contrevenu à l'article 80 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2).»

8. Jean est assigné comme témoin devant le comité de discipline dans une cause impliquant son associé accusé de fraude. Il a l'intention de refuser de répondre aux questions de peur de s'incriminer. Est-il en droit de la faire? Justifiez votre réponse.

L'article 50 RID

« Toute personne qui témoigne devant le comité de discipline est tenue de répondre à toutes les questions. Son témoignage est privilégié et ne peut être retenu contre elle devant une instance juridictionnelle. Elle ne peut invoquer son obligation de respecter la confidentialité de tout renseignement personnel recueilli à l'occasion de l'exercice de ses fonctions, ni le secret professionnel pour refuser de répondre.

Lorsqu'il y a ordonnance de huis clos au cours d'une séance, toute personne au courant de ce témoignage est elle-même tenue à la confidentialité, sauf le droit du président de l'Organisme et celui des membres d'un tribunal d'appel d'en être informés dans l'exécution de leurs fonctions. »

Cela signifie qu'un témoin ne peut refuser de répondre aux questions qui lui sont posées lors d'une audience du comité de discipline par crainte notamment de s'incriminer. La réponse aux questions ne pourra jamais être retenue comme preuve par un autre tribunal. Par exemple, si à l'occasion de son témoignage, une personne admet avoir détourné à son profit une somme d'argent qui ne lui appartient pas, cet aveu ne pourra pas être utilisé comme moyen de preuve dans un procès dans lequel,

elle serait accusée de fraude. Pour faire la preuve de sa culpabilité, une autre preuve devra alors être soumise au tribunal qui instruit la cause.

9. Comment est rendue une décision du comité de discipline?

En vertu de l'article 51 RID, la décision du comité de discipline est rendue par écrit et motivée, et ce, à la majorité de ses membres.

Le comité de discipline rend une décision sur chacun des chefs contenus dans la plainte.

Elle doit être rendue dans les 90 jours de la prise en délibéré c'est-à-dire de la fin de l'audience (article 52 RID).

10. Peut-on en appeler d'une décision rendue par le comité de discipline? Dans l'affirmative, devant quel tribunal et dans quel délai?

En vertu de l'article 100 L.C.I., tout appel d'une décision du comité de discipline est interjeté dans les trente (30) jours devant la Cour du Québec conformément à la sous-section 5 de la section VII du chapitre IV du Code des professions qui régit les ordres professionnels.

En principe, la décision du comité de discipline imposant une ou plusieurs des sanctions prévues à l'article 98 L.C.I. est exécutoire à l'expiration des délais d'appel à moins que le comité n'en ordonne l'exécution provisoire dès sa signification à l'intimé, stipule l'article 101, alinéa 1 L.C.I.