



## COMPÉTENCE

EG52 Appliquer les lois et la réglementation relatives au courtage immobilier

## ÉLÉMENT DE COMPÉTENCE

E10 Appliquer la Loi sur le courtage immobilier et ses règlements.

## OBJECTIFS DU CHAPITRE

Les chapitres précédents ont été principalement consacrés à l'étude des conditions que doit rencontrer une personne ou une société pour obtenir un permis l'autorisant à exercer des activités dans le domaine du courtage immobilier ainsi qu'aux devoirs et obligations que ces dernières auront à respecter dans l'exercice de leur profession.

Aussi, le processus disciplinaire mis en place par le législateur et l'OACIQ visant à sanctionner un titulaire de permis en défaut de respecter ses engagements professionnels a été analysé.

Qu'en est-il maintenant des recours réservés à une personne ou une société victime soit d'un acte dérogatoire ou encore d'une erreur ou faute professionnelle? De plus, comment peut être sanctionnée une personne qui pratique illégalement le courtage immobilier?

Voilà quelques interrogations qui recevront réponses dans le présent chapitre.

En effet, y seront abordés le rôle du comité d'indemnisation des victimes d'actes frauduleux ou de semblable nature ainsi que la création et l'objectif du fonds d'assurance responsabilité professionnelle. Des dispositions pénales prévues à la Loi sur le courtage immobilier seront examinées en fin de chapitre.

# CHAPITRE

# 10

## Le fonds d'indemnisation, le fonds d'assurance responsabilité civile professionnelle et les dispositions pénales



## CHAPITRE 10 : Le fonds d'indemnisation, le fonds d'assurance responsabilité civile professionnelle et les dispositions légales.

### Mise en situation

Pierre est victime d'une fraude de Claude, courtier immobilier résidentiel, qui a détourné à son profit une somme de 5 000 \$ qui lui avait été remise à titre de dépôt à la signature d'une promesse d'achat d'une résidence unifamiliale. Le courtier est insolvable et Pierre se demande s'il lui serait possible de récupérer autrement ce montant de 5 000 \$.

Par ailleurs, Jean a signé une promesse d'achat en vue de l'acquisition d'un immeuble résidentiel. Celle-ci doit être présentée par son courtier immobilier Albert, dans les 24 heures suivant sa signature. Ce dernier distrait oublie de soumettre la promesse d'achat et l'immeuble est vendu à un autre acheteur dont la promesse d'achat a été acceptée par le vendeur. Jean se considère brimé par cette négligence d'Albert; de plus, il croit avoir subi des dommages dont il tient responsable ce dernier. Jean fait parvenir au courtier une lettre de mise en demeure dans laquelle il réclame à celui-ci 10 000 \$ en dommages-intérêts. Le courtier étant couvert par une assurance responsabilité professionnelle pourra alors remettre cette demande à son assureur qui étudiera l'opportunité d'y donner suite ou non.

Claude, dont il a été question précédemment a été radié pour une période de cinq (5) ans par le comité de discipline de l'OACIQ suite à la fraude dont il a été reconnu coupable. Ses anciens collègues de travail sont informés qu'il continue à effectuer illégalement des opérations de courtage **de la Loi sur le courtage immobilier**. À qui doivent-ils s'adresser pour que Jean soit sanctionné suite à la pratique illégale du courtage immobilier?

### Le fonds d'indemnisation

Il est important de préciser d'abord que **l'article 105 de la Loi sur le courtage immobilier (L.C.I.)** prévoit la création d'un comité d'indemnisation au sein de l'OACIQ.



Aux termes de l'**article 106 L.C.I.**, ce comité statue sur l'admissibilité des réclamations qui lui sont adressées et décide du montant des indemnités à verser aux victimes, peu importe si l'auteur de l'acte ait été ou non, poursuivi ou condamné.

Ces indemnités seront puisées à même le fonds d'indemnisation du courtage immobilier dont les règles de fonctionnement seront ci-après étudiées.

En effet, l'**article 108 L.C.I.** institue le «Fonds d'indemnisation du courtage immobilier» lequel est affecté au versement d'indemnités payables aux victimes de fraude, de manœuvres dolosives ou de détournement de fonds dont est responsable un titulaire de permis.

L'**article 109 L.C.I.** précise la constitution de ce fonds :

*«Le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier est constitué des contributions versées par les titulaires de permis, conformément au règlement de l'Organisme, des amendes imposées par le comité de discipline, déduction faite des coûts relatifs au processus disciplinaire, des sommes recouvrées d'un titulaire de permis en vertu d'une subrogation, des intérêts produits par les sommes d'argent le constituant et de l'accroissement de son actif.*

*Toute insuffisance de l'actif est comblée par un emprunt de l'Organisme. Cet emprunt doit être remboursé à même le Fonds.*

*L'Organisme peut, en outre, déterminer la contribution de manière à combler cette insuffisance.»*

Quelques mots de rappel sur la notion de subrogation dont il est fait mention à cet article. Celle-ci consiste essentiellement à permettre à une personne de se faire transférer par un créancier les droits que celui-ci détenait envers un débiteur lorsque ladite personne a acquitté l'obligation de ce dernier. Dans le cas présent, il s'agirait de sommes versées à des victimes que le fonds pourra ensuite récupérer de la personne responsable.

Ce fonds est géré par l'OACIQ qui tient, à l'égard des sommes constituant ce fonds, une comptabilité qui leur est propre. D'ailleurs, l'actif de ce fonds est distinct et ne fait pas partie des actifs de l'OACIQ (**article 110 L.C.I.**).

Il appartiendra à l'OACIQ d'indemniser une victime en donnant suite à la décision du comité d'indemnisation (**article 111 L.C.I.**).

Tel que mentionné antérieurement, l'OACIQ est subrogé dans tous les droits d'une victime qu'il indemnise jusqu'à concurrence du montant de l'indemnité versée (**article 112 L.C.I.**). Cela signifie que si une somme de 5 000 \$ est versée par l'OACIQ à une victime suite à une décision du comité d'indemnisation, l'OACIQ pourra recouvrer de la personne responsable de l'acte frauduleux le montant de l'indemnité qu'il a versé.



Le **Règlement sur le fonds d'indemnisation** et la fixation de la prime d'assurance de responsabilité professionnelle ci-après appelée **RIF** précise le fonctionnement de ce comité ainsi que les modalités et conditions que doivent respecter les demandes d'indemnité. De plus, le montant des cotisations y est prévu.

## 1 Le comité d'indemnisation

L'**article 1 RIF** stipule que ce comité est formé d'au moins trois (3) et d'au plus neuf (9) membres dont un président nommé par le conseil d'administration de l'OACIQ pour une période de trois (3) ans. Ce dernier peut également nommer un ou plusieurs vice-présidents.

Aussi, tel le comité de discipline, ce comité peut siéger dans plusieurs divisions composées de trois (3) membres ou plus, dont le président ou un vice-président.

## 2 Réclamations

L'**article 6 RIF**, ci-après rapporté, précise la manière dont une réclamation doit être faite ainsi que les renseignements que celle-ci doit contenir :

*«Toute réclamation adressée au comité d'indemnisation doit être faite par écrit. Elle doit exposer les faits sur lesquels elle se fonde et indiquer le montant réclamé, avec preuve à l'appui. Elle doit également indiquer le titulaire de permis visé.»*

*Une demande d'assistance présentée selon l'**article 70 de la Loi sur le courtage immobilier** (L.R.Q., c. C-73.2) relativement à des faits susceptibles d'entraîner une réclamation au Fonds d'indemnisation constitue une réclamation.»*

Pour qu'elle puisse être considérée par le comité, la réclamation doit être faite dans le délai précisé à l'**article 7 RIF**:

Pour être recevable, une réclamation doit être déposée au plus tard 2 ans après que le réclamant ait eu connaissance de la fraude, de la manoeuvre dolosive ou du détournement de fonds visés à l'article 108 de la Loi sur le courtage immobilier ([chapitre C-73.2](#)).

Le comité d'indemnisation peut cependant prolonger ce délai si le réclamant démontre que, pour une cause ne dépendant pas de sa volonté, il n'a pu déposer sa réclamation dans le délai requis.

De plus, l'**article 8 RIF** stipule qu'une réclamation sur laquelle le comité a déjà statué ne peut être à nouveau présentée à moins que des faits nouveaux ne justifient une révision de la décision par le comité d'indemnisation.

Il est important de souligner qu'une réclamation ne peut être faite que par une personne ou une société du public et qu'ainsi, un titulaire de permis ne peut se prévaloir de ce droit tel que l'édicte l'**article 9 RIF**.



**L'article 10 RIF** prévoit le sort réservé à une réclamation d'une personne qui a remis à un titulaire de permis des sommes notamment à des fins illicites :

*«La réclamation au Fonds par une personne qui a remis des sommes à un titulaire de permis à des fins illicites ou qui savait ou aurait dû savoir que les sommes seraient utilisées à des fins inappropriées, ou par une personne qui savait ou aurait dû savoir que le titulaire de permis était engagé dans une fraude ou une manœuvre dolosive n'est pas admissible.»*

Le réclamant et le titulaire de permis visé par la réclamation doivent fournir les renseignements et documents relatifs à celle-ci et produire toute preuve pertinente (**article 11 RIF**).

La décision du comité sur l'admissibilité d'une réclamation et le cas échéant, sur l'indemnité à verser est définitive; elle est rendue à la majorité des membres et doit être motivée (**article 12 RIF**).

**L'article 14 RIF** statue sur le montant maximum d'une indemnité payable :

*«L'indemnité maximale payable à même le Fonds d'indemnisation est de 35 000 \$ (modifié) par réclamation à l'égard de la fraude, de la manœuvre dolosive ou du détournement de fonds commis à compter du 1<sup>er</sup> mai 2010. Pour l'acte commis avant cette date, l'indemnité maximale est celle prévue à l'article 37 du Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier (D. 1863-93, 93-12-15).»*

Ce règlement sera amendé car ce maximum a été modifié en juin 2019 et a été dorénavant fixé à 100 000 \$.

Par conséquent, si le montant estimé de la fraude est, par exemple, de 150 000 \$, la victime ne pourra réclamer du Comité que la somme maximale de 100 000 \$ et devra s'adresser au Tribunal de droit commun (Cour supérieure du Québec ou Cour du Québec) pour la différence, soit 50 000 \$.

## **Contributions**

Les **articles 15 et 16 RIF** précisent les règles relatives à la fixation des cotisations qui composeront ce fonds d'indemnisation :

*«**15.** La cotisation annuelle au Fonds d'indemnisation du courtage immobilier est de 53 \$ par permis.*

*Elle doit être versée lors de la demande de délivrance de permis et par la suite annuellement.*

*Dans le cas où la cotisation devant être versée lors de la demande de délivrance d'un permis l'est pour une période inférieure à 12 mois, le montant de la cotisation*



*est ajusté au prorata du nombre de mois à courir jusqu'à la date d'exigibilité de la cotisation, incluant le mois pendant lequel la demande est faite.*

**16.** *Le montant de la cotisation au Fonds d'indemnisation est indexé annuellement le 1<sup>er</sup> mai de chaque année selon le taux d'augmentation de l'indice général des prix à la consommation pour le Canada, tel que déterminé par Statistique Canada, pour la période de 12 mois se terminant le 31 décembre de l'année précédente.*

*Le montant ainsi ajusté est diminué au dollar le plus près s'il comprend une fraction de dollar inférieure à 0,50 \$; il est augmenté au dollar le plus près s'il comprend une fraction de dollar égale ou supérieure à 0,50 \$.*

*Le résultat de l'indexation est publié à la Gazette officielle du Québec.»*

## **Le fonds d'assurance responsabilité professionnelle**

Sans être nécessairement victime de fraude, une personne peut être néanmoins l'objet d'une faute ou d'une erreur professionnelle. Dans le domaine du courtage immobilier, un fonds d'assurance responsabilité professionnelle existe afin d'indemniser les victimes de ces fautes non intentionnelles commises par les titulaires de permis dans l'exercice de leurs activités.

En effet, les **articles 52 et 53 de la Loi sur le courtage immobilier** édictent :

*52.. L'Organisme peut établir un fonds d'assurance, constitué des primes et des revenus qu'elles génèrent, et imposer aux titulaires de permis l'obligation d'y souscrire.*

*L'Organisme fixe, par résolution, la prime qu'un courtier ou une agence doit acquitter selon tout critère déterminé par règlement de l'Organisme.*

*Les dispositions de la Loi sur les assurances (chapitre A-32), qui s'appliquent à un ordre professionnel et à un fonds d'assurance créé en vertu du Code des professions (chapitre C-26), s'appliquent, compte tenu des adaptations nécessaires, à l'Organisme et au fonds d'assurance qu'il établit.*

*L'Organisme est alors un assureur au sens de la Loi sur les assurances.*



**NOTE**

Voir dispositions transitoires particulières, L.Q. 2018, c. 23, a. 486 (Cf. annexe)

**53.** *Le fonds d'assurance constitué par l'Organisme est autorisé à offrir de l'assurance responsabilité à toute personne dont les activités sont régies par la présente loi.*

*L'Organisme ne peut communiquer les informations relatives à un assuré qu'aux fins pour lesquelles le fonds a été constitué.*

*53.1. Le comité de décision en matière d'assurance de la responsabilité professionnelle que doit, en vertu de l'article 354 de la Loi sur les assureurs (2018, chapitre 23, article 3), former l'Organisme lorsqu'il établit un fonds d'assurance doit aviser le syndic dès qu'il a des motifs raisonnables de croire qu'une infraction à la présente Loi a été commise.*

*Il en est de même d'un membre du comité de décision.*

Dans les faits, l'OACIQ a constitué ce fonds d'assurance et a imposé aux titulaires de permis l'obligation d'y souscrire. Une prime doit nécessairement être acquittée et celle-ci est fixée en conformité avec l'**article 17 RIF** :

*«La prime annuelle payable au Fonds d'assurance par un titulaire de permis est fixée par l'Organisme en fonction des usages et des prévisions. Elle peut être modulée en fonction des critères suivants :*

- 1) la forme juridique choisie pour l'exercice de ses activités;*
- 2) le risque que représentent les types de permis que détient le titulaire;*
- 3) l'expérience de risque, la sinistralité, l'importance et la fréquence des réclamations visant le titulaire de permis;*
- 4) le territoire dans lequel le titulaire de permis exerce ses activités;*
- 5) le fait que le titulaire de permis est à l'emploi de l'Organisme.*

*Lorsque l'Organisme module la prime, il le fait en prévoyant une surprime, un crédit de prime ou en modifiant la franchise.»*

En vertu de la police d'assurance responsabilité professionnelle en vigueur pour la période du 1<sup>er</sup> mai 2018 au 30 avril 2019, la prime annuelle est de 345 \$ par titulaire de permis. Le montant de la garantie est de 1 000 000 \$ par sinistre jusqu'à concurrence



de 2 000 000 \$ par période d'assurance pour un courtier immobilier et de 5 000 000 \$ pour une agence immobilière. Il y a une sous-limite relative aux moisissures, aux polluants et aux mesures antipollution de 75 000 \$ par sinistre jusqu'à concurrence de 100 000 \$ par période d'assurance. La franchise applicable est de 2 500 \$ par sinistre. Aucune garantie n'est offerte et exclusions dans le cas des conséquences découlant d'actes intentionnels. Frauduleux, malhonnête ou criminels ainsi que pour une réclamation visant le remboursement de la rétribution ou de sommes détenues en fidéicommiss

Sous réserve des termes et conditions du contrat d'assurance, celui-ci protégera les assurés pour toute faute, erreur, négligence ou omission commise dans l'exercice de leurs opérations de courtage.

Les **articles 8 et 9 L.C.I.** confirment l'obligation pour un titulaire de permis de payer la prime fixée par l'OACIQ sous peine de voir son permis suspendu s'il ne le fait pas.

*«8. Le titulaire de permis de courtier doit acquitter la prime d'assurance de responsabilité civile fixée par résolution de l'Organisme au fonds d'assurance.*

*S'il n'existe pas de fonds d'assurance, il doit, selon les modalités prévues par règlement de l'Organisme, souscrire une assurance de responsabilité civile ou, dans les cas prévus par règlement de l'Organisme, fournir un cautionnement ou une garantie qui en tient lieu.*

*9. Un permis de courtier est suspendu de plein droit lorsque son titulaire fait défaut de se conformer aux dispositions de l'article 8.*

*Le titulaire de permis est ainsi suspendu peut, selon les conditions prévues par règlement de l'Organisme, obtenir la levée de la suspension dès qu'il se conforme à nouveau aux dispositions de cet article.*

## Les dispositions pénales

La Loi sur le courtage immobilier prévoit que certains manquements à celle-ci constituent des infractions à caractère pénal et que des amendes pourraient être imposées aux personnes qui seraient déclarées coupables ou qui avoueraient leur culpabilité à celles-ci. Les **articles 124 à 128 inclusivement L.C.I.** s'appliquent en matière pénale.



**L'article 124 L.C.I** édicte que la pratique illégale du courtage immobilier constitue une infraction pénale :

*124. Commet une infraction quiconque:*

*1° contrevient à l'article 2.1;*

*2° sans être titulaire du permis requis par la loi, de quelque façon que ce soit, conclut un contrat de courtage immobilier, prétend avoir le droit de le faire ou agit de manière à donner lieu de croire qu'il est autorisé à le faire, sous réserve des articles 2 et 3 et des autorisations spéciales de l'Organisme.*

*Pour l'application du paragraphe 2° du premier alinéa, lorsque le poursuivant fait la preuve que le défendeur était partie à un contrat de courtage immobilier en tant qu'intermédiaire, le défendeur est alors présumé s'être obligé contre rétribution.*

*2008, c. 9, a. 124; 2018, c. 23, a. 477.*

**NOTE**

*Voir dispositions transitoires particulières, L.Q. 2018, c. 23, a. 486. (Cf. Annexe)*

Intéressant de souligner que cet **article 124** renverse le fardeau de la preuve en faveur du poursuivant lorsque ce dernier fait la preuve que le défendeur s'est livré à une opération de courtage au sens de **l'article 1**. En effet, dans un tel cas, il appartiendra au défendeur à prouver que cette opération de courtage n'a pas été faite contre rétribution.

De plus, cet article confirme qu'une opération de courtage effectuée par des personnes non soumises à l'application de la Loi sur le courtage immobilier en vertu des **articles 2 et 3** ne constitue pas une infraction.

Le non-respect des **articles 80 et 116 L.C.I.** constitue également des infractions :

**80.** *Il est interdit d'entraver le travail d'une personne qui effectue une inspection, notamment en l'induisant en erreur.*

**116.** *Il est interdit d'entraver le travail d'une personne qui effectue une inspection, notamment en l'induisant en erreur.*

Le montant d'amendes dont est passible une personne physique ou morale coupable d'une infraction à l'un des **articles 80, 116 et 124** est fixé à **l'article 125 L.C.I** :



*125. Commet une infraction et est passible, dans le cas d'une personne physique, d'une amende d'au moins 2 500 \$ et d'au plus 62 500 \$ et, dans les autres cas, d'une amende d'au moins 5 000 \$ et d'au plus 125 000 \$:*

*1° le titulaire de permis d'agence, son administrateur ou son dirigeant qui, en contravention à l'article 19, omet ou néglige de veiller à la discipline des titulaires de permis de courtier qui le représentent ou de s'assurer que ces derniers agissent conformément à la présente loi;*

*2° le titulaire de permis d'agence qui, en contravention à l'article 20, omet ou néglige de veiller à ce que ses administrateurs, dirigeants et employés agissent conformément à la présente loi;*

*3° le titulaire de permis de courtier qui, exerçant ses activités au sein d'une société par actions, omet ou néglige, en contravention à l'article 22.3, de veiller à ce que les administrateurs, les dirigeants et les employés de cette société agissent conformément à la présente loi;*

*4° quiconque contrevient à l'un des articles 80, 116 ou 124.*

*Tout administrateur, dirigeant, mandataire ou représentant d'une personne morale visée au premier alinéa, qui, sciemment, a autorisé, encouragé, conseillé ou permis la perpétration de cette infraction est passible d'une amende d'au moins 2 500 \$ et d'au plus 62 500 \$.*

*Dans la détermination des amendes, le tribunal tient compte notamment du préjudice et des avantages tirés de l'infraction. En cas de récidive, le minimum et le maximum de l'amende sont portés au double.*

Par conséquent, il est impossible pour tout administrateur, dirigeant, mandataire ou représentant d'une personne morale d'invoquer le voile corporatif lorsqu'ils ont, en toute connaissance de cause, participé d'une façon ou d'une autre à la perpétration d'une infraction à caractère pénal.

Les accusations en vertu des articles précités sont portées devant la Cour du Québec et, celle-ci, dans l'hypothèse où le défendeur est déclaré ou s'avoue coupable, devra imposer une sentence en tenant compte tant des facteurs aggravants qu'atténuants. Par exemple, le montant important d'une fraude sera certes considéré comme un facteur aggravant qui favoriserait une amende plus substantielle. Par ailleurs, le fait que le défendeur éprouve des problèmes familiaux pourrait inciter le juge à plus de clémence dans l'imposition de la sentence.



Les poursuites en vertu des **articles 80 et 134 L.C.I** peuvent être intentées par l'OACIQ, stipule l'article **126 L.C.I**. Dans un tel cas, l'amende, le cas échéant, devra alors lui être remise.

En vertu de l'**article 127 L.C.I.**, un délai de prescription s'applique dans le cas d'une infraction à l'**article 124 L.C.I.** :

*«Une poursuite pénale pour une infraction prévue à l'article 124 se prescrit par deux ans depuis la date de l'ouverture du dossier d'enquête par l'Organisme relativement à cette infraction. Toutefois, aucune poursuite ne peut être intentée s'il s'est écoulé plus de cinq ans depuis la date de la perpétration d'une telle infraction.*

*Le certificat du secrétaire de l'Organisme, quant au jour où cette enquête a été entreprise, constitue, en l'absence de toute preuve contraire, une preuve concluante de ce fait.*

Tel que le prévoit l'**article 128 L.C.I.**, il est possible pour le procureur général ou l'OACIQ avec l'autorisation de ce dernier de s'adresser à la Cour supérieure afin d'obtenir une injonction interlocutoire :

*«Si, pendant l'instance, l'intimé continue de perpétrer ou commet à nouveau l'infraction, le procureur général, ou, après autorisation de ce dernier, l'Organisme, peut requérir de la Cour supérieure une injonction interlocutoire enjoignant à cette personne et, le cas échéant, à ses administrateurs, dirigeants, mandataires ou représentants, de cesser la commission de l'infraction reprochée jusqu'au prononcé du jugement final à être rendu au pénal.*

*Après le prononcé du jugement sur la poursuite pénale, la Cour supérieure rend elle-même son jugement final sur la demande d'injonction.*

*Le procureur général ou l'Organisme est dispensé de l'obligation de fournir un cautionnement. À tous autres égards, les dispositions du Code de procédure civile (chapitre C-25) concernant l'injonction s'appliquent.»*

Une injonction constitue une ordonnance émise par un juge de la Cour supérieure enjoignant une personne à faire ou à ne pas faire quelque chose. Si cette personne n'obtempère pas à cet ordre de la Cour, elle pourrait être condamnée pour outrage au tribunal et à payer une amende n'excédant pas 50 000 \$ ou à purger une peine maximale d'un an de prison.



## Résumé

La Loi sur le courtage immobilier prévoit la création d'un comité d'indemnisation au sein de l'OACIQ.

Ce comité statue sur l'admissibilité des réclamations qui lui sont adressées et décide du montant des indemnités à verser aux victimes d'actes frauduleux ou de même nature, peu importe si l'auteur de l'acte ait été ou non poursuivi ou condamné.

Ces indemnités seront puisées à même le fonds d'indemnisation du courtage immobilier.

Ce Fonds d'indemnisation du courtage immobilier est affecté au versement des indemnités payables aux victimes de fraude, de manœuvres dolosives ou de détournement de fonds dont est responsable un courtier ou une agence.

Il est géré par l'OACIQ qui tient à l'égard des sommes constituant ce fonds une comptabilité distincte.

Il appartiendra à l'OACIQ d'indemniser une victime en donnant suite à la décision du comité d'indemnisation.

L'OACIQ est subrogé dans tous les droits d'une victime qu'il indemnise jusqu'à concurrence du montant de l'indemnité versée.

Le comité d'indemnisation est formé d'au moins trois (3) et d'au plus neuf (9) membres dont un président nommé par le conseil d'administration de l'OACIQ pour une période de trois (3) ans.

Toute réclamation adressée au comité d'indemnisation doit être faite par écrit. Elle doit exposer les faits sur lesquels elle se fonde et indiquer le montant réclamé, avec preuve à l'appui. Elle doit également indiquer le titulaire de permis visé.

Pour être recevable, une réclamation doit être déposée dans l'année où le réclamant a connaissance de la fraude, de la manœuvre dolosive ou du détournement de fonds.

Le comité d'indemnisation peut cependant prolonger ce délai si le réclamant démontre que, pour une cause ne dépendant pas de sa volonté, il n'a pu déposer sa réclamation dans le délai requis.

Une réclamation ne peut être faite que par une personne ou une société du public et ainsi, un titulaire de permis ne peut se prévaloir de ce droit.



La décision du comité sur l'admissibilité d'une réclamation et le cas échéant, sur l'indemnité à verser est définitive est rendue à la majorité des membres et doit être motivée.

Pour tout acte frauduleux ou de même nature commis par un titulaire de permis, le montant maximum payable à même ce fonds d'indemnisation est de 100 000 \$.

La cotisation annuelle actuelle au Fonds d'indemnisation du courtage immobilier est de 53 \$ par permis et elle pourrait être modifiée en respectant les critères établis à la réglementation pour ce faire.

Un fonds d'assurance responsabilité professionnelle existe afin d'indemniser les victimes de ces fautes non intentionnelles commises par les titulaires de permis dans l'exercice de leurs activités.

L'OACIQ a constitué ce fonds d'assurance et a imposé aux titulaires de permis l'obligation d'y souscrire.

Une prime doit nécessairement être acquittée par l'assuré et celle-ci est fixée en conformité avec le règlement.

Le courtier doit acquitter la prime d'assurance de responsabilité civile fixée par résolution de l'Organisme au fonds d'assurance. Le permis d'un courtier qui fait défaut de se conformer à cette obligation est suspendu de plein droit.

La Loi sur le courtage immobilier prévoit que certains manquements à celle-ci constituent des infractions pénales et que des amendes peuvent être imposées aux personnes qui seraient déclarées coupables ou qui avoueraient leur culpabilité.

La pratique illégale du courtage immobilier et l'entrave au travail d'une personne qui procède à une inspection en sont des exemples.

Les amendes peuvent être d'au moins amende d'au moins 2 500 \$ et d'au plus 62 500 \$ et, dans les autres cas, d'une amende d'au moins 5 000 \$ et d'au plus 125 000 \$.

Tout administrateur, dirigeant, mandataire ou représentant d'une personne morale visée au premier alinéa, qui, sciemment, a autorisé, encouragé, conseillé ou permis la perpétration de cette infraction est passible d'une amende d'au moins 2 500 \$ et d'au plus 62 500 \$.

Le tribunal doit tenir compte de facteurs aggravants et atténuants dans la fixation de l'amende.

Une poursuite pénale pour une infraction pour pratique illégale du courtage immobilier se prescrit par deux (2) ans depuis la date de l'ouverture du dossier d'enquête par le l'OACIQ relativement à cette infraction.



Il est possible pour le procureur général ou l'OACIQ, avec l'autorisation de ce dernier, de s'adresser à la Cour supérieure afin d'obtenir une injonction dans certains cas.











