

## CORRIGÉ DES EXERCICES DU CHAPITRE 11

---

- 1. Si un courtier immobilier vous affirmait que l'OACIQ le protège dans l'exercice de ses activités immobilières, que lui répondriez-vous? Justifiez votre réponse.**

Je lui dirai ce n'est pas le cas.

L'OACIQ a pour mission d'assurer la protection du public dans le domaine du courtage immobilier et du courtage en prêt garanti par hypothèque immobilière, par l'application des règles de déontologie et par l'inspection des activités des titulaires de permis. Il veille, notamment, à ce que les opérations de courtage s'accomplissent conformément à la loi.

- 2. Jean est un client de Roger, courtier immobilier, avec qui il a un litige découlant du montant de la rétribution qui doit lui être versée. Peut-il s'adresser à l'OACIQ afin de tenter de régler ce différend? Expliquez votre réponse.**

Oui. Il peut s'adresser à l'OACIQ afin de tenter de régler ce différend.

L'OACIQ peut agir comme conciliateur ou médiateur lors d'un différend entre un titulaire de permis et un client, si les parties intéressées en font la demande.

Il peut également procéder à l'arbitrage en cas d'échec d'une conciliation ou d'une médiation, si les parties intéressées en font la demande.

- 3. Énumérez chacun des règlements qui ont été adoptés par l'OACIQ et précisez ceux qui ont été soumis à l'approbation du gouvernement?**

*Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*

*Règlement sur les contrats et formulaires*

*Règlement sur la délivrance des permis de courtier ou d'agence immobilière*

*Règlement sur les dossiers, livres et registres, la comptabilité en fidéicommis et l'inspection des courtiers et des agences*

*Règlement sur le fonds d'indemnisation et la fixation de la prime d'assurance de responsabilité professionnelle*

*Règlement portant sur les instances disciplinaires de l'organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ)*

*Règlement édictant des mesures transitoires pour l'application de la Loi sur le courtage immobilier*

Les règlements précités sont soumis à l'approbation du ministre responsable.

Seul le *Règlement intérieur de l'OACIQ* n'est pas soumis à l'approbation du ministre.

#### **4. Qui gère les affaires de l'OACIQ? De qui est-il composé? Par qui les membres sont-ils élus ou nommés?**

Tel que déjà mentionné en se référant à l'article 57 L.C.I., les affaires de l'OACIQ sont administrées par un conseil d'administration composé de treize (13) administrateurs dont la durée du mandat est de trois (3) ans. Un administrateur ne peut occuper cette charge pendant plus de 10 ans de manière consécutive ou non.

L'article 58 L.C.I. : « Le ministre nomme, après consultation de l'Organisme, six administrateurs qui ne sont ni titulaire de permis de courtier ni administrateur ou dirigeant d'un titulaire de permis d'agence. Les titulaires de permis élisent parmi eux les autres membres du conseil d'administration; trois d'entre eux doivent exercer principalement des opérations de courtage relatives aux contrats visés à l'article 23 alors que les trois autres doivent exercer principalement d'autres opérations de courtage. Le règlement intérieur doit prévoir les règles applicables à l'élection des administrateurs.

#### **5. Que doit éviter tout membre du conseil d'administration de l'OACIQ?**

Conformément à l'article 60 L.C.I., un administrateur doit éviter de se placer en conflit d'intérêts et le cas échéant, doit dénoncer celui-ci et se retirer de la réunion :

« Un administrateur qui a un intérêt direct ou indirect dans une entreprise qui met en conflit son intérêt personnel et celui de l'Organisme doit, sous peine de déchéance de sa charge, dénoncer son intérêt et s'abstenir de participer à une décision portant sur l'entreprise dans laquelle il a cet intérêt. Il doit, en outre, se retirer de la réunion pour la durée des délibérations s'y rapportant. »

**6. Par qui est élu ou nommé le président du conseil d'administration de l'OACIQ et le président-chef de la direction de cet organisme?**

Les membres du conseil d'administration élisent parmi eux, à la majorité des voix exprimées au scrutin secret, le président du conseil.

De plus, le conseil d'administration nomme un président et chef de direction de l'organisme, dont les pouvoirs et devoirs sont prévus à l'article 82 RI.

**7. Que doit indiquer le registre des membres de l'OACIQ dans le cas des courtiers?**

Article 63 L.C.I :

L'Organisme tient et conserve un registre des titulaires de permis. Dans le cas d'un titulaire de permis de courtier, le registre indique les nom et titres qu'il peut porter, l'adresse à laquelle il exerce ses activités, et, le cas échéant, le nom du titulaire de permis d'agence qu'il représente, le fait qu'il exerce ses activités au sein d'une société par actions et le nom de celle-ci, de même que les restrictions et conditions dont est assorti son permis.

Dans le cas d'un titulaire de permis d'agence, le registre indique son nom, l'adresse de son siège, les conditions et restrictions que comportent son permis et le nom des titulaires de permis de courtiers par l'entremise desquels il exerce ses activités. Ce registre contient, en outre, tout autre renseignement que l'Organisme juge approprié.

**8. Que doit faire chaque année l'OACIQ relativement à ses livres et comptes? Exécute-t-il lui-même cette obligation? Sinon, qui en a la charge et quels sont ses pouvoirs?**

Article 64 L.C.I : L'Organisme doit faire auditer chaque année ses livres et comptes par un auditeur.

À défaut par l'Organisme de faire auditer ses livres et comptes par un auditeur, le ministre peut faire procéder à cet audit et désigner à cette fin un auditeur dont la rémunération est à la charge de l'Organisme.

L'article 65 L.C.I : L'auditeur a accès à tous les livres, registres, comptes et autres écritures comptables de l'Organisme ainsi qu'aux pièces justificatives.

Toute personne en ayant la garde doit lui en faciliter l'examen. Il peut exiger des administrateurs, dirigeants, mandataires ou employés de l'Organisme les renseignements et documents nécessaires à l'accomplissement de son mandat.

L'article 66 L.C.I. : L'auditeur peut exiger la tenue d'une réunion du conseil d'administration sur toute question relative à son mandat

## 9. Comment sont financées les activités de l'OACIQ ?

L'article 62 L.C.I. précise que les activités de l'OACIQ sont financées à même les droits exigibles que doivent acquitter les détenteurs de permis et des autres montants prévus par la loi.

## 10. **Marcel est membre du conseil d'administration de l'OACIQ qui a décidé de suspendre le permis de Paul parce que ce dernier a été déclaré coupable par un tribunal d'une infraction ou d'un acte qui, de l'avis du conseil d'administration, a un lien avec l'exercice des activités de courtier. Paul veut actionner en dommages-intérêts Marcel et les autres membres du conseil alléguant que cette décision est sans fondement et abusive. À votre avis, quelles seraient les chances de succès de Paul s'il décidait de donner suite à ses intentions? Justifiez votre réponse.**

Les chances de succès de Paul sont très minces.  
En effet, l'article 133 L.C.I prévoit : l'Organisme, **ses administrateurs** et dirigeants, le syndic, les syndics adjoints, un syndic ad hoc, une personne que l'Organisme autorise à agir en son nom, les comités constitués en vertu de la présente loi ainsi que les membres de ces comités ne peuvent être poursuivis en justice en raison d'actes accomplis de bonne foi dans l'exercice de leurs fonctions.