

CORRIGÉ DES EXERCICES DU CHAPITRE 10

QUESTION 1

En quoi consiste la différence principale dans la nature des réclamations faites au comité d'indemnisation avec celles adressées au Fonds d'assurance?

Aux termes de l'article 106 L.C.I., le comité d'indemnisation 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. 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.

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

QUESTION 2

Un client a été victime d'une fraude de 25 000 \$ de la part de son courtier. À qui doit être adressée la réclamation, comment doit-elle l'être et quels renseignements doit-elle contenir?

Il doit s'adresser au comité d'indemnisation, puisqu'il s'agit en l'espèce d'un cas de fraude.

« 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 visés à l'article 108 de la Loi sur le courtage immobilier.

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. »

QUESTION 3

La Loi prévoit que l'OACIQ est subrogé dans les droits de la victime lorsqu'il lui verse une indemnité. Expliquez ce concept juridique et donnez en un exemple.

La subrogation 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.

QUESTION 4

Le comité d'indemnisation rejette une demande de réclamation de la part de Jean qui se disait victime d'une manœuvre dolosive de la part de son courtier. Pourrait-il revenir à la charge et demander au comité de reconsidérer sa décision. Expliquez votre réponse.

Oui, il peut. 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.

QUESTION 5

Jean est victime d'une fraude de 50 000 \$ de la part de son courtier. Peut-il réclamer du comité d'indemnisation la totalité de ce montant? Expliquez votre réponse.

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 \$ par réclamation à l'égard de la fraude, de la manœuvre dolosive ou du détournement de fonds commis à compter du 1er 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. »

Par conséquent, si le montant estimé de la fraude est de 50 000 \$, Jean ne pourra réclamer du Comité que la somme maximale de 35 000 \$ et devra s'adresser au Tribunal de droit commun pour la différence, soit 15 000 \$.

QUESTION 6

En consiste la principale conséquence pour un courtier qui fait défaut d'acquitter sa prime d'assurance responsabilité civile professionnelle et comment peut-il y remédier?

L'article 9 L.C.I : Un permis de courtier est suspendu de plein droit lorsque son titulaire fait défaut d'acquitter sa prime d'assurance responsabilité professionnelle.

Le titulaire de permis 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.

QUESTION 7

Jean est victime d'une erreur professionnelle de la part de son courtier qui a négligé de lui présenter une promesse d'achat qu'il aurait sans doute acceptée. Il évalue ses dommages-intérêts à 300 000 \$. Peut-il faire une réclamation au Fonds d'assurance responsabilité professionnelle? Dans l'affirmative, quel montant maximum sera-t-il en droit d'exiger de l'assureur?

Oui, Jean peut faire cette réclamation, puisque la négligence est assurée par le Fonds d'assurance responsabilité professionnelle.

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.

QUESTION 8

Paul pratique illégalement le courtage immobilier. Quelle est la nature de cette infraction, qui peut porter plainte et devant quel tribunal?

Il s'agit d'une infraction pénale.

Le recours sera intenté par l'OACIQ devant la Cour du Québec.

QUESTION 9

Dans l'hypothèse où Paul est déclaré coupable, quelle pourrait être sa sentence? Justifiez votre réponse.

L'article 125 L.C.I : une amende d'au moins 2 500 \$ et d'au plus 62 500 \$.

QUESTION 10

Malgré sa condamnation par le tribunal, Paul continue néanmoins à effectuer des opérations de courtage alors qu'il ne détient toujours pas de permis. La Loi sur le courtage permet-elle l'utilisation d'un ou de plusieurs recours pour le contraindre à cesser ces activités illégales? Dans l'affirmative, en quoi consiste(nt)- t-il(s) et qui peut le ou les exercer?

Oui. Selon 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 de demander une injonction interlocutoire. (Voir la page 227 du livre).

L'outrage au tribunal constitue aussi un recours approprié en l'espèce.