

2020-2021

POLICE D'ASSURANCE DE LA RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE

de l'Organisme d'autoréglementation du courtage
immobilier du Québec



POLICE D'ASSURANCE N° :
CONDITIONS PARTICULIÈRES

Article 1	ASSURÉ DÉSIGNÉ	<i>Nom du Courtier ou de l'Agence</i> <i>No du permis</i>
Article 2	ADRESSE POSTALE	<i>Adresse de l'Assuré désigné</i>
Article 3	PÉRIODE D'ASSURANCE	1^{er} mai 2020 au 1^{er} mai 2021 à 00 h 01 heure normale à l'adresse de l' Assureur
Article 4	MONTANTS DE GARANTIE	CHAPITRE 2 - ASSURANCE DE LA RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE 1 000 000 \$ par Sinistre 2 000 000 \$ par Période d'assurance , lorsque l'assuré désigné est un courtier immobilier ou un courtier immobilier agréé 5 000 000 \$ par Période d'assurance , lorsque l'assuré désigné est une agence immobilière SOUS-LIMITE RELATIVE AUX MOISSURES, AUX POLLUANTS ET AUX MESURES ANTIPOLLUTION 75 000 \$ par Sinistre 100 000 \$ par Période d'assurance
Article 5	PRIME PAR PÉRIODE D'ASSURANCE	345 \$ pour les agences immobilières pour les courtiers immobiliers (établie selon l'article 5.09 du contrat)
Article 6	FRANCHISE PAR SINISTRE APPLICABLE AU CHAPITRE 2	2 500 \$
Article 7	AVIS À L'ASSUREUR	Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec 4905, boul. Lapinière, bureau 2800 Brossard (Québec) J4Z 0G2



M^e Alain Chouinard, Directeur général
Représentant autorisé

Les droits et obligations des parties sont contenus dans la version française de la police. Seule cette version a une valeur légale. La version anglaise est transmise à l'Assuré uniquement à des fins de commodité. S'il advenait qu'il existe une divergence entre la version française et la version anglaise, le texte de la version française doit prévaloir.

POLICE D'ASSURANCE DE LA RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE DE L'ORGANISME D'AUTORÉGLEMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CHAPITRE 1 – DÉFINITIONS

Les termes suivants et apparaissant en caractères gras dans le présent contrat doivent être interprétés dans le sens suivant :

1.01 – ACTIVITÉS PROFESSIONNELLES : Tous les services, y compris les opinions et conseils, qu'ils soient ou non rétribués, qui ont été rendus pour autrui par ou pour le compte de l'**Assuré désigné** dans l'exercice de l'activité de courtier immobilier en tant que titulaire d'un permis émis par l'**Organisme** conformément à la *Loi sur le courtage immobilier* (L.R.Q., c. C-73.2).

Pour être couvertes, les **Réclamations** doivent être fondées sur l'allégation d'une faute commise à l'intérieur des limites de la province de Québec.

1.02 – AGENCE : L'Agence décrite dans la *Loi sur le courtage immobilier*.

1.03 – ASSURÉ :

Outre l'**Assuré désigné**, ce terme s'entend également des personnes suivantes :

- A) tout dirigeant ou administrateur de même que tout actionnaire de l'**Assuré désigné** lorsqu'il est une personne morale, mais uniquement en regard de la responsabilité qu'ils peuvent encourir à ce titre;
- B) tout associé, présent ou passé de l'**Assuré désigné** lorsqu'il est une société, mais uniquement en ce qui concerne les fautes commises dans l'exercice de ses fonctions pour le compte de l'**Assuré désigné**;
- C) la **Société par actions** au sein de laquelle l'**Assuré désigné** exerce ses activités pour le compte d'une **Agence**, ainsi que tout dirigeant, administrateur ou actionnaire de cette **Société par actions**, mais uniquement en regard de la responsabilité qu'il peut encourir à ce titre;
- D) tout employé de l'**Assuré désigné** ou de la **Société par actions**, présent ou passé, rémunéré ou non, mais uniquement en ce qui concerne les fautes commises dans l'exercice de ses fonctions pour le compte de l'**Assuré désigné** ou de cette **Société par actions**;
- E) toute personne que l'**Assuré désigné** ou la **Société par actions** autorise à agir en son nom, mais uniquement en regard de la responsabilité qu'elle peut encourir à ce titre;
- F) tout associé ou tout employé de l'**Assuré désigné** ou de la **Société par actions** en ce qui concerne les fautes commises antérieurement à son association ou emploi avec l'**Assuré désigné** ou cette **Société par actions** mais aux conditions expresses :
 - 1) que la société dans laquelle la personne était associée ou employée soit dissoute ou inopérante, ou dont le permis a été suspendu ou révoqué; et
 - 2) qu'aucune autre assurance responsabilité professionnelle ne soit disponible;
- G) les ayants droit ou héritiers légaux de toute personne mentionnée aux paragraphes A) à F).

1.04 – ASSURÉ DÉSIGNÉ : La personne physique ou morale nommément désignée aux **CONDITIONS PARTICULIÈRES**, étant précisé qu'aucun changement dans la personnalité juridique de l'**Assuré désigné** ne saurait invalider la garantie, pour autant que le risque ne soit pas dénaturé.

1.05 – ASSUREUR : L'**Organisme** par la seule entremise du **Fonds d'assurance** créé à cette fin.

1.06 – CHAMPIGNONS : Non seulement toutes les formes supérieures et inférieures de **Champignons**, notamment les levures et les **Moisissures**, qu'ils soient ou non allergènes, pathogènes ou toxicogènes, mais aussi les substances, vapeurs ou gaz de toute nature produits ou libérés par les **Champignons** ou leurs **Spores**, ainsi que les toxines, allergènes ou agents pathogènes qui découlent de ces substances, vapeurs ou gaz.

1.07 – CORPORATION : La société par actions constituée en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions* (L.R.Q., c. S-31.1) ou la *Loi canadienne sur les sociétés par actions* (L.R.C., 1985 c. C-44).

1.08 – CORPS FISSIBLES : Tout corps désigné susceptible d'émettre de l'énergie atomique par fission nucléaire duquel peut être obtenu un autre corps susceptible d'émettre de l'énergie atomique par fission nucléaire.

1.09 – COURTIER : Le **Courtier** décrit dans la *Loi sur le courtage immobilier* de même que la **Société par actions**.

1.10 – DÉCHETS : Outre les acceptions usuelles de ce mot, les produits destinés à être recyclés, remis à neuf ou récupérés.

1.11 – FONDS D'ASSURANCE : Le **Fonds d'assurance** responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec, tel que constitué par l'**Organisme**, en vertu de la *Loi sur le courtage immobilier* et régi par la *Loi sur les assurances* (L.R.Q., c. A-32).

1.12 – INSTALLATIONS NUCLÉAIRES :

- A) les appareils conçus ou utilisés pour entretenir la fission nucléaire dans une réaction en chaîne ou pour contenir une masse critique composée en tout ou en partie de plutonium, de thorium ou d'uranium;
- B) le matériel ou les dispositifs conçus ou utilisés pour la séparation des isotopes du plutonium, du thorium ou de l'uranium, ou de toute combinaison de ces éléments, pour le traitement ou l'utilisation de combustibles usés ou pour la manutention, le traitement ou l'emballage de **Déchets**;
- C) le matériel ou les dispositifs utilisés pour le traitement, la fabrication ou l'alliage du plutonium, du thorium ou de l'uranium enrichi en isotopes d'uranium 233 ou 235, ou de toute combinaison de ces éléments, si, à quelque époque que ce soit, la quantité totale de ces éléments se trouvant sous la garde de l'**Assuré** aux lieux où le matériel ou les dispositifs susdits sont situés comporte plus de 25 grammes de plutonium ou d'uranium 233, ou de toute combinaison de ces éléments, ou plus de 250 grammes d'uranium 235;
- D) les lieux, notamment les bâtiments, bassins, excavations ou constructions de toute nature, conçus ou utilisés pour emmagasiner ou éliminer les **Déchets** de **Substances radioactives**, et tout autant, les emplacements où se trouvent lesdites installations, toutes les activités qui y sont exercées et les lieux affectés auxdites activités.

1.13 – MESURES ANTIPOLLUTION : La recherche, le contrôle, l'élimination, le confinement, le traitement, la détoxification ou la neutralisation des **Polluants**, les mesures correctives, la décontamination ou les opérations de nettoyage.

1.14 – MOISSISSURES : Les **Moississures** de même que les **Champignons** au sens de la définition contenue au paragraphe 1.06 des présentes.

1.15 – ORGANISME : L'**Organisme** d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, tel que constitué par la *Loi sur le courtage immobilier*.

1.16 – PÉRIODE D'ASSURANCE : La période stipulée à l'article 3 des **CONDITIONS PARTICULIÈRES**.

1.17 – POLLUANTS : Toute substance solide, liquide ou gazeuse, ou tout facteur thermique, qu'il soit d'origine naturelle, manufacturière ou industrielle, qui est source de contamination, de pollution ou d'irritation, notamment les fumées, les vapeurs, la suie, les produits chimiques, le radon et les **Déchets**.

1.18 – RÉCLAMATION :

- A) toute demande, verbale ou écrite, de réparation pécuniaire reçue par l'**Assuré**; ou
- B) toute allégation, verbale ou écrite, reçue par l'**Assuré**; ou
- C) tout fait ou circonstance pouvant raisonnablement donner lieu à une demande de réparation pécuniaire; ayant trait aux dommages couverts par le présent contrat.

1.19 – RISQUE NUCLÉAIRE : Les propriétés dangereuses des **Substances radioactives**, notamment leur radioactivité, leur toxicité et leur explosivité.

1.20 – SINISTRE : Tout événement, fait ou circonstance étant à l'origine d'une ou plusieurs **Réclamations**.

1.21 – SOCIÉTÉ PAR ACTIONS : **Société par actions** au sein de laquelle un **Courtier** agissant pour le compte d'une **Agence** exerce ses activités, conformément à la *Loi sur le courtage immobilier*.

1.22 – SPORES : Les particules, notamment les corpuscules reproducteurs et fragments microscopiques, produites ou libérées par les **Champignons**.

1.23 – SUBSTANCES RADIOACTIVES : L’uranium, le thorium, le plutonium, le neptunium, leurs dérivés et composés, les isotopes radioactifs d’autres éléments et toute autre substance pouvant éventuellement être désignée par règlement de la Régie de contrôle de l’énergie atomique ou comme étant requise pour la production, l’usage ou l’application de l’énergie atomique.

1.24 – TERRITOIRE DE COUVERTURE : Le territoire de couverture décrit au CHAPITRE 3 des présentes.

CHAPITRE 2 – ASSURANCE DE LA RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE

2.01 – OBJET DU CONTRAT : L’Assureur garantit les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile pouvant incomber à l’Assuré en raison des dommages occasionnés à des tiers du fait de toute faute commise dans l’exercice des **Activités professionnelles** assurées, par l’Assuré ou par toute autre personne (y compris ses prédécesseurs) dont il est civilement responsable. Pour être couverts, les dommages doivent entraîner une **Réclamation** qui soit déclarée à l’Assureur pendant que le contrat est en vigueur. La **Réclamation** est réputée déclarée dès qu’avis en est reçu par l’Assureur.

Toutes les **Réclamations** découlant d’un même **Sinistre** seront réputées déclarées le jour où la première d’entre elles est déclarée à l’Assureur.

La garantie se limite aux dommages compensatoires et elle s’exerce dans les limites énoncées au CHAPITRE 4 – LIMITATIONS DE GARANTIE.

Si l’Assuré est poursuivi pour des dommages couverts par le présent contrat et sous réserve du CHAPITRE 3 – TERRITOIRE DE COUVERTURE, l’Assureur a le droit et l’obligation de prendre en charge et de diriger la défense de l’Assuré, tout en se réservant le droit d’agir à sa guise en matière d’enquête et de règlement.

Les droits et obligations de l’Assureur en matière de défense cessent dès l’épuisement des montants de garantie applicables par suite du règlement des **Réclamations** et de paiements faits en vertu d’un jugement.

Les seuls autres engagements de l’Assureur envers l’Assuré sont stipulés à l’article 2.02 – GARANTIES SUBSIDIAIRES.

2.02 – GARANTIES SUBSIDIAIRES : Dans le cadre de toute **Réclamation** visant des dommages couverts par le présent contrat, l’Assureur s’engage à payer, en supplément des montants de garantie :

- A) tous les frais engagés par lui;
- B) le coût de tout cautionnement nécessaire à l’obtention d’une mainlevée de saisie ou d’un droit d’appel dans les limites de la garantie, mais sans pour autant être tenu de fournir ces cautionnements;
- C) tous les frais raisonnablement engagés par l’Assuré à la demande de l’Assureur en vue d’aider l’Assureur dans l’enquête ou la défense, à l’exclusion de toute perte de revenus;
- D) tous les frais taxés contre l’Assuré ainsi que les intérêts produits depuis la mise en demeure sur toute partie de celle-ci dont l’objet est couvert par le présent contrat.

2.03 – EXCLUSIONS : Sont exclus de la garantie :

- A) les conséquences de **Sinistres** ou **Réclamations**, déclarés ou non dans la proposition d’assurance, dont l’Assuré a eu connaissance de quelque façon avant la prise d’effet du présent contrat, ou du premier contrat émis par l’Assureur si le présent contrat fait partie d’une suite ininterrompue de renouvellements;
- B) les amendes, pénalités, dommages punitifs ou exemplaires et autres sommes qui ne sont pas de nature compensatoire;
- C) les conséquences découlant d’actes frauduleux, malhonnêtes, criminels ou d’une faute de nature intentionnelle, étant précisé que la présente exclusion n’est pas opposable aux **Assurés** n’étant ni auteurs ni complices;
- D) les **Réclamations** faites contre l’Assuré par toute entreprise qui appartient à part entière à cet **Assuré** ou dans laquelle cet **Assuré** est associé ou employé ou qui est contrôlée, exploitée ou dirigée par cet **Assuré**;
- E) les **Réclamations** découlant des actes ou omissions d’un **Assuré** à titre de dirigeant ou d’administrateur, étant précisé que la présente exclusion ne s’applique pas aux actes posés par de tels dirigeants et administrateurs dans le cadre d’**Activités professionnelles**;
- F) les dommages pouvant faire l’objet d’une autre assurance valide et recouvrable émise à un **Assuré** avant la prise d’effet du présent contrat, sauf dans la mesure où le présent contrat peut intervenir à titre complémentaire;

- G) les **Réclamations** découlant de la responsabilité que l'**Assuré** peut encourir en raison de la surveillance, la garde ou l'entretien d'un bien, sauf en ce qui concerne les dommages causés à l'occasion ou des suites de la visite du bien à des fins de vente, d'échange ou de location;
- H) les **Réclamations** découlant du défaut de faire émettre ou de maintenir des assurances adéquates ou des cautionnements;
- I) les **Réclamations** visant la remise, la restitution ou le partage des sommes détenues en fidéicommiss;
- J) les **Réclamations** visant le remboursement des sommes versées à un **Assuré**, notamment à titre de rétribution;
- K) les **Réclamations** visant à obtenir une indemnité au titre du partage ou de la perte de rétribution des suites d'une opération de courtage immobilier;
- L) les **Réclamations** fondées sur la promesse ou l'engagement d'assumer certains frais ou débours;
- M) les **Réclamations** découlant d'une opération de courtage immobilier visant un bien ou un droit dans lequel un **Assuré** possède un intérêt :
 - 1) à titre de propriétaire à plus de 10 %; ou
 - 2) si ce bien ou ce droit est détenu par une **Corporation**, à titre d'actionnaire bénéficiant de plus de 10 % des actions votantes; ou
 - 3) à titre de créancier bénéficiant d'un droit réel dans ce bien ou ce droit;

Cette exclusion est cependant inopposable à tout **Assuré** n'étant pas titulaire d'un tel intérêt.

- N) les **Réclamations** découlant d'une atteinte à la réputation en raison de paroles, de gestes ou d'écrits diffamatoires à l'endroit d'une personne physique ou morale ou dépréciant ses produits et services;
- O) les **Réclamations** découlant de toute faute commise ou prétendument commise dans le cadre d'activités relatives à la gestion d'immeubles;
- P) 1) les **Réclamations** fondées sur, découlant ou résultant, directement ou indirectement, de l'inhalation, du contact, de l'exposition à, de l'utilisation, de l'existence ou de la présence - réels ou prétendus - de l'amiante ou de tout matériau contenant de l'amiante sous toute forme et quelle qu'en soit la quantité, y compris tout coût ou dépense engagés pour prévenir, répondre, vérifier, surveiller, supprimer, atténuer, retirer, nettoyer, localiser, remédier, traiter, détoxifier, neutraliser ou évaluer ou pour procéder à toute autre forme d'intervention à l'égard de l'amiante ou de tout matériau en contenant ou pour en déposer;
- 2) les **Réclamations** engagées par ou pour le compte des pouvoirs publics, ou découlant de tout ordre ou exigence prévus par la loi ou par règlement à l'effet qu'un **Assuré** ou toute autre personne devrait exécuter, ou devrait assumer, la responsabilité de :
 - a) l'évaluation ou l'estimation de la présence, de l'absence ou des effets de l'amiante ou de la quantité de celui-ci;
 - b) la recherche, du contrôle, de l'élimination, du confinement, du traitement, de la détoxification, de la neutralisation, de l'identification, de l'échantillonnage, de l'enlèvement ou de la réduction de l'amiante, ainsi que les opérations de nettoyage afférentes à celui-ci;
 - c) toute mesure destinée à répondre à une situation où l'amiante est en cause;
- 3) toute supervision, directive, recommandation ou tout avertissement ou conseil donné ou qui aurait dû être donné à l'égard des paragraphes 1) et 2) ci-dessus;
- 4) toute obligation de payer pour des dommages, de partager des dommages avec quelqu'un d'autre ou de le rembourser, pour les dommages qu'il doit payer en raison d'un dommage dont il est fait référence aux paragraphes 1), 2) ou 3) ci-dessus.

La présente exclusion s'applique sans égard à la cause du **Sinistre** ou du dommage, aux autres causes du dommage, des dépenses ou des frais, que ces autres causes se soient produites simultanément ou dans n'importe quel ordre pour produire le dommage, les dépenses ou les frais;

- Q) les **Réclamations** fondées sur, découlant ou résultant, directement ou indirectement, de la guerre civile ou étrangère, de l'invasion, des hostilités (que la guerre soit déclarée ou non), des actes d'ennemis étrangers, de la rébellion, de l'insurrection, de la révolution, du pouvoir militaire ou usurpé, de la loi martiale ou de la confiscation par ordre de tout gouvernement ou de toute autorité publique.

La présente exclusion s'applique sans égard à la cause du **Sinistre** ou du dommage, aux autres causes du dommage, des dépenses ou des frais, que ces autres causes se soient produites simultanément ou dans n'importe quel ordre pour produire le dommage, les dépenses ou les frais;

- R) la responsabilité imposée par toute loi sur la responsabilité nucléaire;
- S) les dommages :
 - 1) pouvant faire l'objet d'une assurance de la responsabilité civile couvrant le **Risque nucléaire** et consentie à toute personne assurée au titre du présent contrat par le Pool canadien d'assurance des risques atomiques ou par tout autre groupe d'assureurs, que ladite personne soit ou non nommément désignée comme assurée par l'assurance en question ou qu'elle soit ou non en mesure de se faire reconnaître en justice le droit à celle-ci et que le montant de ladite assurance soit épuisé ou non;
 - 2) occasionnés directement ou indirectement par le **Risque nucléaire** découlant :
 - a) soit de la propriété, soit de l'entretien, de l'utilisation ou de l'exploitation d'une **Installation nucléaire** par ou pour un **Assuré**; ou
 - b) de services fournis par un **Assuré**, ou de la fourniture de matériaux, pièces, équipements ou matériel, rattachables à la conception d'**Installations nucléaires** ou à leur construction, entretien, exploitation ou usage; ou
 - c) de la possession, de la consommation, de l'usage, de la manutention, de l'élimination ou du transport de **Corps fissibles** ou d'autres **Substances radioactives** vendus, manutentionnés, utilisés ou distribués par un **Assuré**, étant précisé que ne sont pas considérés comme des **Substances radioactives** les isotopes radioactifs hors d'**Installations nucléaires**, ayant atteint le stade final de la fabrication et utilisables à des fins scientifiques, médicales, agricoles, commerciales ou industrielles.

CHAPITRE 3 – TERRITOIRE DE COUVERTURE

3.01 – La garantie s'exerce dans le cadre posé par l'article 2.01 - OBJET DU CONTRAT. L'**Assureur** n'est pas tenu de prendre la défense de l'**Assuré** ni d'acquitter le coût de toute condamnation lorsqu'une **Réclamation** découle directement ou indirectement d'une opération de courtage immobilier visant un bien ou un droit situé à l'intérieur des limites de la province de Québec, à moins que :

- A) le recours soit exercé devant les tribunaux du Canada; et
- B) les services, opinions, ou conseils qui fondent la **Réclamation** découlent de l'exercice des **Activités professionnelles**;

3.02 – La garantie s'exerce dans le cadre posé par l'article 2.01 – OBJET DU CONTRAT. Cependant, lorsqu'une **Réclamation** découle directement ou indirectement d'une opération de courtage immobilier visant un bien ou un droit situé à l'extérieur des limites de la province de Québec, l'**Assureur** n'est pas tenu de prendre la défense de l'**Assuré** ni d'acquitter le coût de toute condamnation, à moins que :

- A) le recours soit exercé devant les tribunaux de la province de Québec; et
- B) qu'il soit soumis au droit applicable dans cette province; et que
- C) les services, opinions, ou conseils qui fondent la **Réclamation** découlent de l'exercice des **Activités professionnelles**; et que
- D) les formulaires de l'**Organisme** ont été utilisés aux fins de la réalisation de l'opération de courtage lorsque prescrit;

Aux fins du présent chapitre, toute demande d'exemplification ou de reconnaissance d'un jugement étranger devant un tribunal de la province de Québec est réputée constituer un recours exercé à l'extérieur de la province de Québec et soumis au droit étranger.

CHAPITRE 4 - LIMITATIONS DE GARANTIE

4.01 – **MONTANTS DE GARANTIE** : Les montants de garantie sont stipulés aux **CONDITIONS PARTICULIÈRES**, et sous réserve de l'article 4.04, quel que soit le nombre d'**Assurés**, de tiers lésés ou de **Réclamations** :

- A) sous réserve du paragraphe b) ci-dessous, le montant de garantie par **Sinistre** constitue le maximum que l'**Assureur** paiera pour tous les dommages imputables au même **Sinistre**, déduction faite de la franchise stipulée aux **CONDITIONS PARTICULIÈRES**;

- B) le montant par **Période d'assurance** constitue le maximum que l'**Assureur** paiera pour l'ensemble des **Sinistres** au cours de la **Période d'assurance** stipulée aux **CONDITIONS PARTICULIÈRES**.

4.02 – SOUS-LIMITE RELATIVE AUX MOISSURES, POLLUANTS ET MESURES ANTIPOLLUTION : Les **Réclamations** découlant directement ou indirectement de la présence réelle ou appréhendée de **Moissures**, de **Polluants** ou consécutives à la mise en œuvre de **Mesures antipollution** font l'objet des sous-limites stipulées aux **CONDITIONS PARTICULIÈRES**.

4.03 – RÉCLAMATIONS PRÉSENTÉES À UNE AGENCE ET À UN OU DES COURTIERIS QUI AGISSENT POUR SON COMPTE : Lorsqu'un **Sinistre** donne lieu à une ou plusieurs **Réclamations** présentées à une **Agence** et à un ou plusieurs **Courtiers** qui agissent pour son compte et qu'aucune faute personnelle n'est reprochée à l'**Agence**, elle est alors réputée être assurée par la police émise en faveur de chacun des **Courtiers**, dans la mesure où celle-ci peut produire ses effets. La police émise par l'**Assureur** en faveur de l'**Agence** est alors réputée n'offrir aucune autre garantie additionnelle à celle du ou des **Courtiers**.

4.04 – RÉCLAMATIONS PRÉSENTÉES EXCLUSIVEMENT À UNE AGENCE EN RAISON DE LA FAUTE COMMISE PAR UN OU DES COURTIERIS QUI AGISSENT POUR SON COMPTE : Lorsqu'un **Sinistre** donne lieu à une ou plusieurs **Réclamations** présentées exclusivement à une **Agence** pour la faute d'un ou plusieurs **Courtiers** qui agissent pour son compte, la limite par **Sinistre** applicable est équivalente à celles qui prévaudraient si la ou les **Réclamations** avaient été présentées directement et individuellement à chacun de ceux-ci. La police émise par l'**Assureur** en faveur de l'**Agence** est alors réputée n'offrir aucune garantie additionnelle à celles dont le ou les **Courtiers** bénéficieraient par ailleurs.

4.05 – RÉCLAMATIONS PRÉSENTÉES À UNE AGENCE EN L'ABSENCE DE TOUTE AUTRE GARANTIE : Lorsqu'un sinistre donne lieu à une ou plusieurs **Réclamations** présentées à une **Agence**, tant en raison de sa faute personnelle que de celle d'un ou de plusieurs **Courtiers** qui agissent pour son compte, et qu'il n'existe aucune assurance susceptible de produire ses effets pour le ou les **Courtiers**, la police émise par l'**Assureur** en faveur de l'**Agence** est réputée produire tous ses effets, notamment en ce qui concerne les limites d'assurance et le paiement de la franchise.

4.06 – IMPUTATION DES PAIEMENTS : Aux fins de la détermination du montant maximum par **Période d'assurance**, les paiements effectués par l'**Assureur** dans le cadre de l'application des articles 4.03 et 4.04 sont imputés à l'**Agence** ou aux **Courtiers** impliqués, dans la mesure de leur responsabilité respective.

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

LE CONTRAT

5.01 – INTÉGRITÉ DU CONTRAT : Le présent contrat constate toutes les ententes conclues entre l'**Assuré désigné** et l'**Assureur** relativement à la présente assurance. Aucune dérogation ou modification au présent contrat ne saurait engager l'**Assureur** à moins de stipulation sous forme d'avenant écrit.

5.02 – DÉCLARATIONS : En acceptant le présent contrat, l'**Assuré désigné** reconnaît :

- A) que les renseignements figurant dans la proposition ainsi qu'aux **CONDITIONS PARTICULIÈRES** sont complets et exacts et correspondent aux déclarations qu'il a faites; et
- B) que le contrat a été établi sur la foi de ces déclarations ;

Toute fausse déclaration ou réticence de la part de l'**Assuré désigné** sur des circonstances connues de lui et de nature à influencer de façon importante un **Assureur** raisonnable dans l'établissement de la **PRIME**, l'appréciation du risque ou la décision de l'accepter entraîne, à la demande de l'**Assureur**, la nullité du contrat même en ce qui concerne les **Sinistres** non rattachés aux risques ainsi dénaturés. Cependant, une telle annulation du contrat ne s'appliquera pas aux **Assurés** n'étant ni auteurs ni complices de la fausse déclaration ou de la réticence.

À moins que la mauvaise foi du proposant ne soit établie, l'**Assureur** est garant du risque dans le rapport de la **PRIME** reçue à celle qu'il aurait dû recevoir, sauf s'il est établi que l'**Assureur** n'aurait pas accepté le risque s'il avait connu les circonstances en cause.

5.03 – INDIVIDUALITÉ DE LA GARANTIE - RECOURS ENTRE COASSURÉS : Sans que les montants en soient pour autant augmentés, et indépendamment des droits et obligations propres à l'**Assuré désigné** en premier, la garantie est acquise individuellement à chaque **Assuré**, chacun étant considéré comme un tiers en cas de **Réclamation** présentée par lui contre un autre **Assuré**.

5.04 – AVIS : Tout avis de l'**Assuré** à l'**Assureur** est donné par écrit à l'adresse indiquée à l'article 7 des **CONDITIONS PARTICULIÈRES** ou, le cas échéant, à toute autre adresse notifiée par écrit à l'**Assuré désigné**.

Tout avis de l'**Assureur** à l'**Assuré désigné** est donné par écrit et transmis à l'adresse de l'**Assuré désigné** indiquée à l'article 2 des **CONDITIONS PARTICULIÈRES**.

5.05 – AUTRES ASSURANCES : Si une personne n'étant pas l'**Assuré désigné** bénéficie d'une assurance similaire offerte par l'**Assureur** aux termes d'un autre contrat dont elle est l'**Assuré désigné**, le présent contrat est alors sans effet en ce qui la concerne.

5.06 – **TRANSFERTS** : Aucun transfert du présent contrat ne saurait être effectué sans le consentement écrit de l'Assureur.

5.07 – **PROLONGATION** : Si l'Assuré décède ou si son permis est révoqué, ou dans l'hypothèse de la dissolution, la liquidation ou la cessation des activités d'une société ou personne morale bénéficiant de la qualité d'Assuré ou d'Assuré désigné (ci-après collectivement « la cessation des activités »), la couverture offerte par cette police à la date de cessation des activités restera en vigueur indéfiniment et sans coût additionnel tant que le **Fonds d'assurance** existera, mais elle ne s'appliquera qu'aux seules **Activités professionnelles** rendues ou qui auraient dû être rendues avant la date de cessation.

5.08 – **RÉSILIATION** : L'assurance ne peut prendre fin que conformément à la Loi. Lorsqu'elle prend fin, l'Assuré désigné n'aura alors droit qu'au remboursement de l'excédent de la PRIME convenue sur la PRIME acquise pour la période écoulée calculée d'après le TABLEAU DE RÉSILIATION COURT TERME ci-dessous :

TABLEAU DE RÉSILIATION COURT TERME

Mois de résiliation	Pourcentage de la PRIME à retenir par le Fonds d'assurance sur la base de la PRIME annuelle
Mai	8,33 %
Juin	16,66 %
Juillet	25 %
Août	33,33 %
Septembre	41,66 %
Octobre	50 %
Novembre	58,33 %
Décembre	66,66 %
Janvier	75 %
Février	83,33 %
Mars	91,66 %
Avril	100 %

5.09 – **PRIME** : La PRIME de la présente assurance est établie par résolution adoptée par l'Organisme.

LES RÉCLAMATIONS

5.10 – OBLIGATIONS DE L'ASSURÉ EN CAS DE RÉCLAMATION :

L'Assuré doit faire en sorte que toute **Réclamation** soit déclarée à l'Assureur dans les meilleurs délais et pendant que le contrat est en vigueur.

En cas de **Réclamation**, l'Assuré doit :

- A) transmettre immédiatement à l'Assureur copie de toute mise en demeure et de toute pièce de procédure, notamment les avis et les assignations, reçues relativement à la **Réclamation**;
- B) autoriser l'Assureur à obtenir tous les dossiers et renseignements voulus;
- C) prêter son concours à l'Assureur en matière d'enquête, de règlement ou de défense;
- D) si l'Assureur en fait la demande, l'aider à exercer tout droit de recours contre les tiers responsables des dommages;

Le retard à transmettre la déclaration exigée par la présente clause ou le défaut de la transmettre est cause de déchéance des droits de l'Assuré si la violation de cette obligation a causé préjudice à l'Assureur.

Lorsque l'Assuré fait défaut de déclarer une **Réclamation** dans les meilleurs délais et qu'aucun préjudice entraînant la déchéance de ses droits n'en résulte, la garantie offerte par l'Assureur est alors établie suivant celle qui prévalait à l'époque où cette déclaration aurait dû intervenir.

Le retard dans la déclaration d'une **Réclamation** n'est pas opposable aux Assurés n'ayant pas eu connaissance de celle-ci ou du **Sinistre** qui est à l'origine, dès lors que la **Réclamation** est faite pendant que le contrat est en vigueur et que le retard n'occasionne pas de préjudice à l'Assureur.

Aucun Assuré ne doit volontairement effectuer un paiement, assumer une obligation quelconque, admettre sa responsabilité ou engager des frais sans avoir obtenu l'autorisation préalable de l'Assureur. Le défaut d'avoir obtenu cette autorisation entraîne la déchéance des droits de l'Assuré à l'encontre de l'Assureur.

5.11 – CONSENTEMENT DE L'ASSURÉ : L'Assureur se réserve le droit d'agir à sa guise en matière d'enquête et de gestion des litiges.

Lorsqu'il le juge à propos, l'Assureur peut entreprendre toute discussion visant le règlement d'une **Réclamation** par des modes alternatifs de règlement des différends, notamment au moyen d'un processus de médiation ou d'arbitrage. L'Assuré est alors tenu, à la demande de l'Assureur, de participer aux discussions inhérentes au processus mis de l'avant sous peine de déchéance de ses droits.

L'Assureur ne peut néanmoins conclure de règlement sans que l'Assuré en cause n'y ait consenti. En cas de refus de l'Assuré de consentir au règlement que souhaite conclure l'Assureur, la conduite de la défense ainsi que tous les frais qui y sont reliés sont à la charge de l'Assuré et la garantie de l'Assureur se limite au montant du règlement qui aurait pu être effectué, tout excédent étant à la charge de l'Assuré.

5.12 – RÈGLEMENT D'UN DOSSIER SOUS RÉSERVE DES DROITS DE L'ASSURÉ : Nonobstant l'article 5.11 – CONSENTEMENT DE L'ASSURÉ, l'Assureur peut conclure un règlement sans avoir obtenu le consentement de l'Assuré et sous réserve des droits de ce dernier lorsque :

- A) le délai qui est accordé à l'Assureur pour conclure un règlement ne lui permet pas raisonnablement d'obtenir le consentement de l'Assuré; ou
- B) il est impossible d'obtenir les instructions de l'Assuré ou ce dernier refuse sciemment de les transmettre; ou
- C) le litige implique plusieurs personnes assurées par l'Assureur par une ou plusieurs polices et le débat porte exclusivement sur la part de responsabilité devant être assumée par chacun de ses Assurés;

Lorsqu'un règlement est conclu par l'Assureur sous réserve des droits de l'Assuré, le droit d'obtenir le versement de la FRANCHISE applicable est déterminé par un arbitre désigné par les parties. Ce dernier rend sa sentence sur la base du dossier tel que constitué à la date du règlement conclu par l'Assureur. L'Assureur assume les frais et débours de l'arbitre.

5.13 – PLURALITÉ D'ASSURANCES : Si l'Assuré peut bénéficier d'autres assurances qui s'appliquent valablement aux dommages couverts par le présent contrat, la garantie de l'Assureur intervient uniquement à titre complémentaire.

5.14 – SUBROGATION : À concurrence du montant payé en vertu du présent contrat, l'Assureur sera subrogé dans les droits et recours de l'Assuré. L'Assuré signera et livrera tout document requis par l'Assureur et nécessaire à l'exercice de ses droits et recours.

L'Assureur renonce à exercer tout recours subrogatoire contre toute personne visée à la définition d'Assuré prévue à l'article 1.03, assurée en vertu d'un autre contrat similaire émis par l'Assureur sauf en cas d'actes frauduleux, malhonnêtes ou criminels ou d'une faute intentionnelle de sa part.

DIVERS

5.15 – MONNAIE : Toutes les sommes, notamment la PRIME et les MONTANTS DE GARANTIE, sont en monnaie canadienne.

5.16 – FAILLITE OU DÉCONFITURE : La faillite ou la déconfiture d'un Assuré ne saurait mettre fin aux obligations de l'Assureur au titre de la présente assurance.

5.17 – CONTRÔLE : L'Assureur a le droit de vérifier les livres et archives en tout ce qui touche l'objet de l'assurance à toute époque au cours du présent contrat et des trois années en suivant la fin.

5.18 – CHOIX DE LOI ET DE JURIDICTION : Le présent contrat est régi par les lois du Québec et les parties conviennent que tout litige en découlant sera soumis à la juridiction exclusive des autorités québécoises.

5.19 – REMBOURSEMENT DE LA FRANCHISE : L'Assuré désigné doit rembourser à l'Assureur toute FRANCHISE payée par ce dernier dans un délai de 90 jours de la demande qui lui est faite. Cependant :

- A) lorsqu'un **Sinistre** donne lieu à une **Réclamation** présentée à une **Agence** et à un **Courtier** qui agit pour son compte au sens de l'article 4.03, une seule FRANCHISE est applicable. Seul le **Courtier** est alors tenu au paiement;
- B) lorsqu'un **Sinistre** donne lieu à une **Réclamation** présentée exclusivement à une **Agence** au sens de l'article 4.04, elle est tenue au paiement des FRANCHISES qui auraient été exigibles des **Courtiers** si la **Réclamation** avait été présentée directement et individuellement à chacun de ceux-ci.

CHAPITRE 6 - AVIS À L'ORGANISME

Il est convenu que le **Fonds d'assurance** s'engage à donner un avis écrit à l'**Organisme** de toute **Réclamation** reçue ainsi que de tout règlement d'une **Réclamation**, incluant tous les détails y afférents.

EN FOI DE QUOI, l'**Assureur** a signé ce contrat au jour désigné aux CONDITIONS PARTICULIÈRES.

FONDS D'ASSURANCE RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC