

Courtage immobilier

Recours pour les victimes de fraudes

M^e Paul Mayer, président du conseil d'administration du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier

Ces dernières années, le secteur de l'immobilier a connu une croissance soutenue, entraînant une hausse importante du nombre de transactions, de la valeur moyenne des transactions et du nombre de courtiers et d'agents immobiliers actifs. Selon les plus récentes données, la croissance du marché semble maintenant ralentir, ce qui provoquera de nouveaux changements dont les répercussions sont encore difficiles à évaluer. Dans ce contexte d'effervescence, les consommateurs, les entreprises et les intervenants dans le processus de réalisation d'une transaction immobilière auraient avantage à mieux connaître le **Fonds d'indemnisation du courtage immobilier**.

Protéger le public et faciliter les recours

Le Fonds d'indemnisation est un organisme constitué en 1985, sous l'ancienne *Loi sur le courtage immobilier*¹, et qui s'inscrit sous la Loi actuelle². Sa mission est « d'administrer les sommes d'argent qui y sont déposées pour garantir la responsabilité qu'un courtier ou un agent immobilier peut encourir en raison d'une fraude, d'une opération malhonnête ou d'un détournement de fonds ou d'autres biens qui, en application de la Loi, doivent être déposés dans un compte en fidécommiss³ ».

La mission du Fonds consiste donc à indemniser les victimes de fraudes commises par un courtier ou un agent immobilier dans l'exercice de ses fonctions⁴. Bien que non identique, cette mission s'apparente à celle des fonds d'indemnisation constitués par les ordres professionnels dont les membres sont appelés à détenir des sommes d'argent ou autres valeurs pour le compte de leurs clients⁵.

Les indemnités

Le montant maximal de l'indemnité payable par le Fonds à un réclamant est de 15000\$ pour chaque opération de courtage faisant l'objet d'une réclamation⁶. Lorsqu'il indemnise, le Fonds est légalement subrogé dans tous les droits du réclamant jusqu'à concurrence de l'indemnité versée⁷.

Un CA nommé par le gouvernement

Le Fonds d'indemnisation est administré par un conseil d'administration de sept membres nommés par le gouvernement. Quatre de ces membres sont choisis parmi les titulaires de certificats délivrés par l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec. Les trois autres membres « sont des personnes susceptibles, en raison de leurs activités, de contribuer d'une façon particulière à la solution des problèmes dans le domaine du courtage immobilier⁸ ».

Types de fraude

Bien que cela soit rare, les courtiers et agents immobiliers peuvent être impliqués dans différents types de fraude, d'opération malhonnête ou de détournement de fonds ou d'autres biens. Un des exemples les plus simples est sans doute l'appropriation d'un acompte versé par un acheteur dans le cadre d'une transaction qui ne se concrétise pas.

Cas vécu : l'agent trompe le vendeur en utilisant un exemplaire non modifié du contrat pour toucher le plein montant de sa commission.

Pour toucher une plus grosse commission...

Dans l'une des demandes de réclamation soumises au Fonds, un agent immobilier convient avec le vendeur de réduire sa rétribution (un pourcentage du prix de vente) de moitié afin de faciliter une vente. Il modifie donc son contrat de courtage en conséquence et fait signer la nouvelle version par le vendeur. Mais au moment de la vente, l'agent trompe le vendeur en utilisant un exemplaire non modifié du contrat pour toucher le plein montant de sa commission auprès du notaire mandaté par les parties pour payer les frais de courtage à même le produit de la vente. Le Fonds a indemnisé le réclamant pour une somme représentant la différence entre le montant perçu par l'agent et celui qui aurait dû être perçu.

Paiement : chèque + « cash »

Dans un autre cas, le vendeur confie à un agent immobilier la vente de son entreprise, une résidence pour personnes âgées. Un mois plus tard, des acheteurs présentent, par l'intermédiaire du même agent, une promesse d'achat conditionnelle à l'obtention d'un prêt hypothécaire. À la suite de l'acceptation de la promesse d'achat, l'agent exige des acheteurs, contrairement à ce qui était prévu, de payer l'acompte en partie par chèque et en partie en espèces. À l'insu des acheteurs, l'agent modifie alors la promesse d'achat pour faire correspondre le montant total de l'acompte à la somme versée par chèque.

La mission du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier consiste à indemniser les victimes de fraudes commises par un courtier ou un agent immobilier dans l'exercice de ses fonctions.

Remboursement : chèque – « cash »

Toutefois, le prêt hypothécaire est finalement refusé aux acheteurs et leur promesse d'achat devient alors nulle et non avenue. Les acheteurs reçoivent donc un remboursement correspondant à la partie de l'acompte payée par chèque. Durant les jours qui suivent, l'agent refuse de donner suite aux nombreuses requêtes des acheteurs concernant la somme remise en espèces.

L'intervention du Fonds

Les acheteurs se sont finalement tournés vers le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier, qui leur a remis le montant que s'était illégalement approprié l'agent.

Une procédure simple pour le public

La procédure de réclamation a été conçue pour faciliter la démarche du public. Un consommateur ou une entreprise qui croit avoir été victime de fraudes par un courtier ou un agent immobilier peut donc faire une réclamation en remplissant un simple formulaire.

Délai et assermentation

Une demande d'indemnisation doit être déposée dans l'année qui suit la date à laquelle la victime a pris connaissance de la fraude⁹. Elle doit être faite sous serment ou affirmation solennelle, exposer les faits sur lesquels elle se fonde, identifier le courtier ou l'agent visé et indiquer le montant réclamé¹⁰.

Une demande d'indemnisation doit être déposée dans l'année qui suit la date à laquelle la victime a pris connaissance de la fraude.

Le Fonds mène l'enquête

Bien que ce soit toujours au réclamant d'établir son droit à l'indemnisation, c'est le Fonds qui mène lui-même l'enquête auprès du réclamant, du courtier ou de l'agent immobilier et des autres personnes impliquées. Les courtiers et les agents immobiliers ont d'ailleurs l'obligation de collaborer à l'enquête.

Une fois l'enquête complétée, le dossier est soumis au conseil d'administration du Fonds pour analyse et décision. La décision du conseil est finale et sans appel.

Éviter la voie des tribunaux

Le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier offre aux victimes de fraudes par un courtier ou un agent immobilier une alternative sans frais et relativement rapide en comparaison des délais inhérents aux procédures prises devant les tribunaux.

Des renseignements supplémentaires sur la protection offerte et le processus d'indemnisation sont disponibles sur le site Web du Fonds :

www.indemnisation.org

On peut également joindre le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier par téléphone au (450) 676-4800 ou au 1 800 440-5110.

¹ L.R.Q., c. C-73.

² *Loi sur le courtage immobilier*, L.R.Q., c. C-73.1, article 44.

³ *Ibid.*, article 55.

⁴ Bien que l'article 55 de la *Loi sur le courtage immobilier* ne réfère pas spécifiquement au fait que le courtier ou l'agent ait été dans l'exercice de ses fonctions, c'est ce qu'il faut comprendre du contexte général de cette loi. Les tribunaux ont d'ailleurs interprété en ce sens l'article 274 de la *Loi sur la distribution de produits et services financiers*, L.R.Q., c. D-9.1, une disposition similaire à l'article 55 dans le domaine des services financiers (Asselin c. Fonds d'indemnisation des services financiers, 150-05-003015-023; Brisson c. Fonds d'indemnisation des services financiers, 500-05-070497).

⁵ Code des professions, L.R.Q., c. C-26, article 89.

⁶ Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier, article 37.

⁷ *Loi sur le courtage immobilier*, article 46.

⁸ *Ibid.*, article 46.

⁹ Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier, article 33.

¹⁰ *Ibid.*, article 31.