

HUITIÈME

RAPPORT
D'ACTIVITÉS

DU FONDS D'INDEMNISATION
DU COURTAGE IMMOBILIER
1995



FONDS D'INDEMNISATION
DU COURTAGE IMMOBILIER

**MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
AU COURS DE L'EXERCICE
1995**

CLÉMENT DEPILTEAU
Président

•

ROBERT LALANDE
Trésorier

•

RAYMOND DESBIENS
Administrateur

•

LÉO LA PALME
Administrateur

•

KEN WHITE
Administrateur

ROBERT NADEAU
Secrétaire



**FONDS D'INDEMNISATION
DU COURTAGE IMMOBILIER**

TABLE DES MATIÈRES

Lettres de présentation	4
Rapport du conseil d'administration	5
Rapport du vérificateur	7

Monsieur Jean-Pierre Charbonneau
Président de l'Assemblée nationale
Gouvernement du Québec
Québec

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous présenter le huitième rapport annuel des activités du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier.

Ce rapport rend compte de l'ensemble des activités du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier pour l'exercice se terminant le 31 décembre 1995.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de mes sentiments distingués.

Bernard Landry

Vice-Premier Ministre,
Ministre d'État de l'Économie et des Finances

Québec, mai 1996

Monsieur Bernard Landry
Vice-Premier Ministre,
Ministre d'État de l'Économie et des Finances
Gouvernement du Québec
Québec

Monsieur le Ministre,

J'ai l'honneur de vous présenter le huitième rapport annuel du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier exposant sa situation financière et ses activités pour l'exercice se terminant le 31 décembre 1995.

Veuillez agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de mes sentiments distingués.

M^e Alfred Vaillancourt

Inspecteur général par intérim

Québec, mai 1996

M^e Alfred Vaillancourt
Inspecteur général des institutions financières
Gouvernement du Québec
Québec

Monsieur l'Inspecteur général

J'ai l'honneur de vous remettre le huitième rapport annuel des activités du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier.

Préparé conformément à l'article 61, de la Loi sur le courtage immobilier pour l'exercice se terminant le 31 décembre 1995.

Veuillez agréer, Monsieur l'Inspecteur général, l'expression de mes sentiments distingués.

Clément Depelteau

Président du conseil d'administration

Montréal, mai 1996



CLÉMENT DEPELTEAU
PRÉSIDENT DU CONSEIL

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

J'ai l'honneur de vous soumettre le huitième rapport annuel des activités du *Fonds d'indemnisation du courtage immobilier* pour l'exercice qui s'est terminé le 31 décembre 1995.

Placé sous l'autorité du ministre des Finances, le Fonds a la responsabilité d'administrer les sommes qui y sont déposées aux fins de 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 fidéicommissaire (Article 55 de la *Loi sur le courtage immobilier*). En 1995, les activités du Fonds ont été caractérisées par une hausse substantielle de ses revenus d'intérêts. Cette croissance s'explique par l'élargissement des catégories de placements autorisés en vertu de l'article 1339 du Code civil du Québec, ce dont le Fonds a su tirer profit.

FONCTIONNEMENT DU FONDS

Le Fonds est administré par un conseil d'administration composé de sept membres désignés par le gouvernement, et par un secrétaire, en l'occurrence M^e Robert Nadeau, directeur du Service des affaires juridiques de l'ACAIQ. Le conseil d'administration actuel est le même depuis sa nomination, le 27 mai 1992, à l'exception du départ de deux administrateurs. Même si le traitement des dossiers présentés au Fonds s'effectue avec diligence, le conseil a invité les autorités gouverne-

mentales à combler les postes vacants dans les meilleurs délais pour prévenir d'éventuels problèmes de quorum.

En vertu d'une entente de services avec l'ACAIQ, le Fonds d'indemnisation a son siège social à la même adresse que l'Association, au 500 boulevard René-Lévesque Ouest à Montréal, et il dispose des ressources physiques et humaines de celle-ci. Par la qualité de son expertise, le personnel de l'ACAIQ contribue à une meilleure gestion des affaires du Fonds.

DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL

Le conseil d'administration s'est réuni à quatre reprises entre le 2 février et le 19 octobre 1995. Compte tenu des postes laissés vacants par la démission de deux administrateurs, la participation des membres a été de 84 %.

Le conseil d'administration s'occupe directement de l'analyse et du rendement du portefeuille du Fonds, et du bien-fondé des demandes d'indemnités.

INDEMNITÉS SUR RÉCLAMATIONS

Au début de l'exercice, neuf demandes d'indemnisation étaient à l'étude, alors que dix-huit nouvelles demandes ont été reçues pendant l'année 1995. Durant cette période, neuf dossiers ont été fermés dont huit pour refus d'indemnisation. L'étude de 9 autres dossiers, dont trois ouverts en 1994, a conduit au versement, en 1995, d'indemnités variant entre 500 \$ et 1 623,16 \$, pour un total de 7 406,60 \$ dont 4 338 \$ ont été récupérés par subrogation en vertu des pouvoirs conférés au Fonds. (Au chapitre *Dépenses de l'état des revenus, dépenses et ex-*

cédent 1995, les indemnités sont de 28 962 \$ parce qu'elles comprennent aussi les provisions requises pour les demandes d'indemnité en cours.) Il restait quatre dossiers sous enquête au 31 décembre 1995. Enfin, quatre autres dossiers, datant d'avant le présent exercice, sont toujours en suspend.

Rappelons que le montant maximal pour chaque opération de courtage immobilier pouvant faire l'objet d'une demande d'indemnité au Fonds, est de quinze mille dollars (15 000 \$). Il n'a pas été atteint en 1995, non plus qu'au précédent exercice.

STRATÉGIE DE PLACEMENTS DU FONDS

La stratégie de placements adoptée par le conseil d'administration doit tenir compte du fonctionnement et de la mission de l'organisme. Si les placements doivent être réalisés en tenant compte de certaines contraintes de flexibilité, les nouvelles catégories de placements autorisés en vertu de l'article 1339 du Code civil du Québec, permettent cependant une plus grande latitude aux administrateurs du Fonds.

En regard de cette situation et dans le but d'assurer une gestion plus active des placements du Fonds, une stratégie basée sur la diversification de placements à court et moyen terme a permis d'obtenir un rendement meilleur et ce, de façon sécuritaire.

Le conseil d'administration s'est également assuré de maintenir un fonds de roulement minimal de cinq cent mille dollars (500 000 \$) conformément aux dispositions de la *Loi du courtage immobilier*.

AUTRES SUJETS ABORDÉS

On se rappellera que le Fonds a adopté,

au précédent exercice, un nouveau logo de conception moderne afin de promouvoir une image plus distinctive de l'organisme. C'est sous le thème « Une image rassurante » que le Fonds, en collaboration avec l'ACAIQ, a distribué à tous les courtiers immobiliers, en 1995, un autocollant aux couleurs du Fonds d'indemnisation et de l'Association. Cet autocollant se veut un message visuel rassurant pour le consommateur. Il illustre l'adhésion de celui qui l'affiche à des standards élevés de pratique et son souci de protéger l'intérêt du public dans toute transaction immobilière.

Le Fonds a également renforcé sa présence auprès des professionnels du courtage immobilier en retenant trois parutions de chronique dans l'*ACAIQ Magazine*.

Dans un autre ordre d'idées, le conseil d'administration du Fonds adoptait, en octobre, le principe de subventionner les opérations de démarrage du traitement des dossiers d'exercice illégal. Cet engagement est cependant conditionnel à l'adoption subséquente d'un projet établissant à la fois le calendrier des dossiers à traiter prioritairement et la méthode de versements des sommes qui pourraient être accordées par le ministre des Finances.

RÉSULTATS FINANCIERS

Malgré la diminution du nombre de cotisants, l'état des revenus du Fonds démontre une remarquable croissance par rapport au précédent exercice. Cette différence s'explique par un rendement des intérêts considérablement accru du fait, notamment, de l'assouplissement des règles au chapitre des catégories de placements autorisés. Par ailleurs, il faut noter que les cotisations perçues en 1995, bien que supérieures à celles de l'année précédente, sont légèrement inférieures aux cotisations recueillies lors des précédents exercices. Rappelons qu'en 1993, le Fonds

avait perçu pour une dernière fois les cotisations pour deux ans, d'où la chute des cotisations en 1994 et l'apparence d'une reprise en 1995.

Au total, avec les revenus de subrogations légèrement inférieurs, le Fonds a enregistré des revenus en 1995 de 388 068 \$ comparativement à 261 484 \$ en 1994, soit une augmentation de 126 584 \$.

D'autre part, le poste des dépenses a aussi connu une augmentation en 1995, mais de bien moindre importance, soit de 132 839 \$ contre 104 237 \$ en 1994. La différence est liée à la hausse des honoraires de gestion couvrant une période de douze mois plutôt que de six comme c'était le cas en 1994. Cependant, ces frais sont largement compensés par la croissance des revenus d'intérêts sur placements, due à cette gestion. Une augmentation substantielle des dépenses à l'item *Publications* est attribuable, notamment, aux frais d'impression de l'autocollant et d'un dépliant sur le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier et aux espaces publicitaires achetés dans l'*ACAIQ Magazine*. Par ailleurs, les dépenses d'indemnités sont passées de 47 390 \$ en 1994, à 28 962 \$ en 1995.

L'état des Revenus et Dépenses de l'exercice 1995 indique un excédent des revenus sur les dépenses de 255 229 \$ comparativement à 157 247 \$ en 1994. Compte tenu de l'excédent accumulé au début de l'exercice de 2 332 039 \$, l'excédent au 31 décembre 1995 s'établissait à 2 587 268 \$.

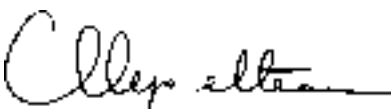
La situation financière du Fonds lui permet de remplir adéquatement toutes ses obligations en respectant les exigences imposées par sa mission de protection du public.

CONCLUSION

En 1995, le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier a su tirer profit des nouvelles dispositions de la loi et des compétences de l'ACAIQ. Les membres du conseil d'administration et le personnel de l'Association ont combiné leurs efforts aux nôtres pour faire du Fonds d'indemnisation un organisme mieux structuré, plus accessible au public et capable de répondre efficacement aux besoins qu'engendre sa mission.

Nous profitons de la présente pour adresser nos sincères remerciements à tous ceux qui, de près ou de loin, ont contribué au succès du Fonds.

POUR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION



Clément Depelteau,

Président du conseil d'administration

RAPPORT DU VERIFICATEUR

À l'Assemblée nationale

J'ai vérifié le bilan du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier au 31 décembre 1995 ainsi que l'état des revenus et dépenses et de l'excédent de l'exercice terminé à cette date. La responsabilité de ces états financiers incombe à la direction du Fonds. Ma responsabilité consiste à exprimer une opinion sur ces états financiers en me fondant sur ma vérification.

Ma vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues. Ces normes exigent que la vérification soit planifiée et exécutée de manière à fournir un degré raisonnable de certitude quant à l'absence d'inexactitudes importantes dans les états financiers. La vérification comprend le contrôle par sondages des éléments probants à l'appui des montants et des autres éléments d'information fournis dans les états financiers. Elle comprend également l'évaluation des principes comptables suivis et des estimations importantes préparées par la direction, ainsi qu'une appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

À mon avis, ces états financiers présentent fidèlement, à tous égards importants, la situation financière du Fonds au 31 décembre 1995, ainsi que les résultats de ses opérations et l'évolution de sa situation financière pour l'exercice terminé à cette date selon les principes comptables généralement reconnus. Conformément aux exigences de la *Loi sur le Vérificateur général* (L.R.Q., chapitre V-5.01), je déclare qu'à mon avis ces principes ont été appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

Le vérificateur général du Québec,



Guy Breton, f.c.a.

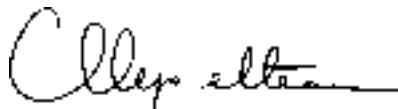
Québec, le 26 février 1996

REVENUS, DÉPENSES ET EXCÉDENT

DE L'EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 1995

	31 DÉCEMBRE 1995 (12 MOIS)	31 DÉCEMBRE 1994 (11 1/2 MOIS)
REVENUS		
Cotisations	192 798 \$	157 560 \$
Intérêts sur placements	190 932	98 924
Revenus de subrogations	4 338	5 000
	388 068	261 484
DÉPENSES		
Honoraires de gestion	72 000	36 000
Honoraires professionnels	1 027	3 950
Frais de déplacement et de séjour	7 844	6 392
Allocations de présence du conseil d'administration	4 218	5 810
Publications	14 475	2 447
Indemnités	28 962	47 390
Frais de bureau	4 313	2 248
	132 839	104 237
EXCÉDENT DES REVENUS SUR LES DÉPENSES	255 229	157 247
EXCÉDENT AU DÉBUT	2 332 039	2 174 792
EXCÉDENT À LA FIN	2 587 268 \$	2 332 039 \$

POUR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION



Clément Depelteau,
Président du conseil



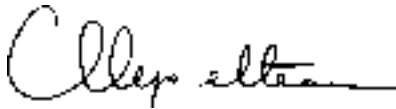
Léo La Palme,
Administrateur

BILAN

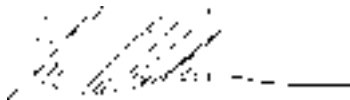
AU 31 DÉCEMBRE 1995

	1995	1994
ACTIF (À COURT TERME)		
Encaisse	40 220 \$	192 035 \$
Placements (note 3)	2 593 507	2 193 331
Débiteurs	106 558	92 041
Intérêts courus	14 555	12 019
	2 754 840	2 489 426
PASSIF (À COURT TERME)		
Créditeurs	18 287	28 827
Revenus perçus d'avance	90 840	91 670
Provision pour indemnités	58 445	36 890
	167 572	157 387
Excédent (note 4)	2 587 268	2 332 039
	2 754 840 \$	2 489 426 \$

POUR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION



Clément Depelteau,
Président du conseil



Léo La Palme,
Administrateur

NOTES COMPLÉMENTAIRES

AU 31 DÉCEMBRE 1995

1 - CONSTITUTION ET OBJET

Le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier, corporation constituée en vertu de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., chapitre C-73), a pour objet d'administrer un fonds pour garantir la responsabilité qu'un courtier ou un agent peut encourir en raison d'une fraude, d'une opération malhonnête, d'un détournement de fonds ou d'autres biens qui doivent être déposés dans un compte en fidéicomis.

Ce Fonds se finance entre autres par des cotisations versées par les membres de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec.

2 - CONVENTIONS COMPTABLES

Les états financiers du Fonds ont été préparés par la direction selon les principes comptables généralement reconnus. Ces états comprennent des montants fondés sur les meilleurs jugements et estimations. L'état de l'évolution de la situation financière n'est pas présenté, car il n'apporterait pas de renseignements supplémentaires utiles pour la compréhension des mouvements de trésorerie durant l'exercice.

Placements

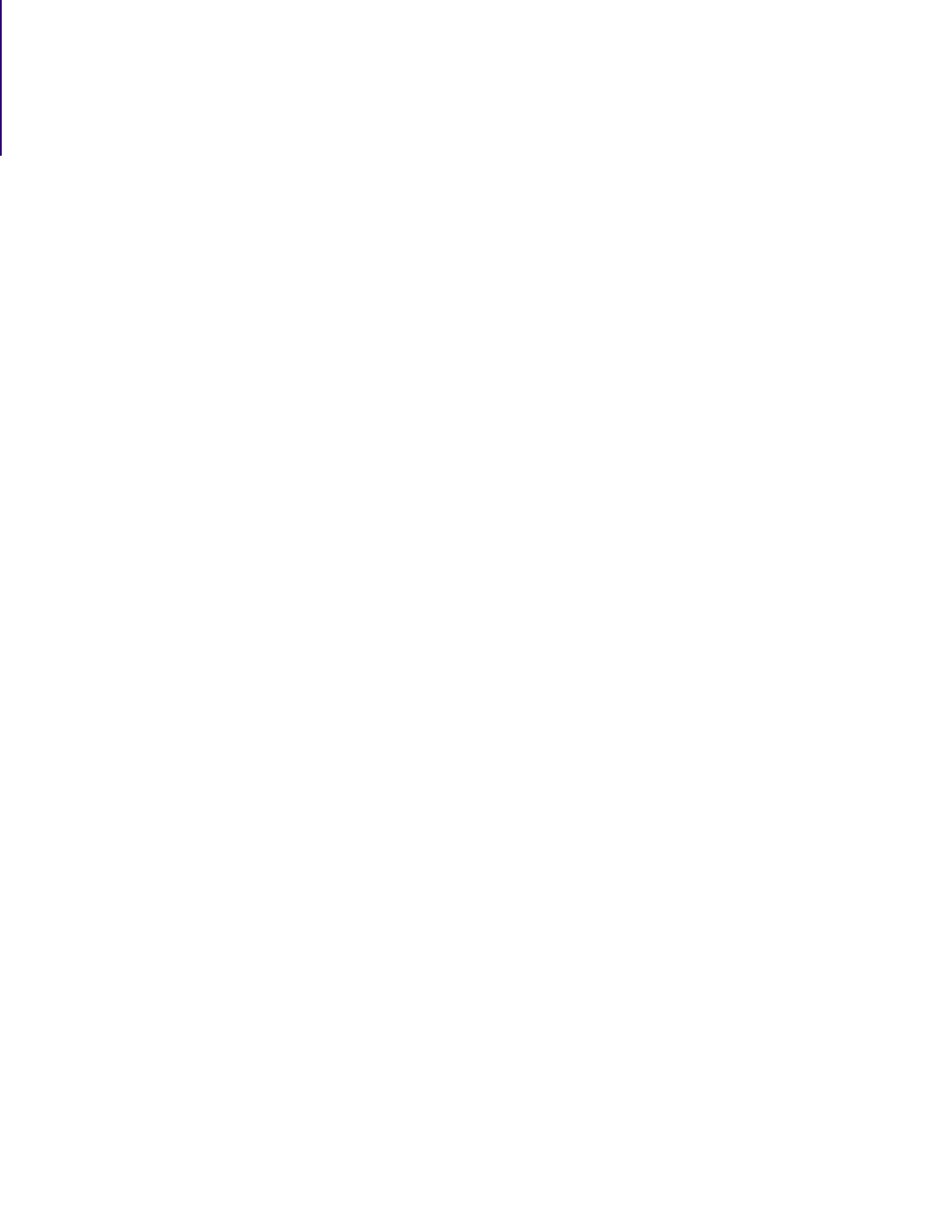
Les obligations sont comptabilisées au coût amorti. Les escomptes et les primes sur les obligations sont amorties selon la méthode de l'amortissement linéaire sur la durée restante de chaque titre. L'amortissement des escomptes et primes est comptabilisé dans les revenus de placements. Les autres placements sont comptabilisés au coût.

3 - PLACEMENTS

La valeur marchande des placements est de 2 662 583 \$ au 31 décembre 1995.

4 - EXCÉDENT

En vertu du Règlement sur le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier, le Ministre chargé de l'application de la Loi sur le courtage immobilier peut autoriser le conseil d'administration du Fonds à utiliser, selon certaines conditions, les intérêts produits par les sommes constituant le Fonds, à des fins reliées au secteur du courtage immobilier et favorisant la protection du public. L'excédent au 31 décembre 1995 comprend la totalité des intérêts produits depuis la constitution du Fonds, soit 656 639 \$ (31 décembre 1994 : 465 437 \$).





ISBN 2-921749-17-3