

IX<sup>e</sup>

*Rapport d'activités*

*1996*



FONDS D'INDEMNISATION  
DU COURTAGE IMMOBILIER

## Membres du conseil d'administration

au cours de l'exercice 1996

Clément Depelteau

Président



Robert Lalande

Trésorier



Raymond Desbiens

Administrateur



Léo La Palme

Administrateur



Ken White

Administrateur



Robert Nadeau

Secrétaire



ISBN 2-921749-19-X

## Table des matières

Lettres de présentation .....	2
Rapport du conseil d'administration .....	3
Rapport du vérificateur .....	5

## Lettres

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

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous présenter le neuvième 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 1996.

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, avril 1997

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

Monsieur le Ministre,

J'ai l'honneur de vous présenter le neuvième rapport annuel du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier exposant sa situation financière et ses activités pour l'exercice se terminant le 31 décembre 1996.

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

### **Jacques Dumont**

Inspecteur général

Québec, avril 1997

Jacques Dumont  
Inspecteur général des institutions financières  
Gouvernement du Québec

Monsieur l'Inspecteur général,

J'ai l'honneur de vous remettre le neuvième 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 1996.

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

### **Clément Depelteau**

Président du conseil d'administration

Montréal, avril 1997



# Rapport du conseil d'administration

Clément Depelteau  
Président du conseil

J'ai le privilège de vous présenter le neuvième rapport annuel des activités du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier pour l'exercice qui s'est terminé le 31 décembre 1996.

## Mission

Le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier a le devoir d'administrer les sommes qui y sont déposées pour garantir la responsabilité d'un courtier ou d'un agent immobilier en cas de fraude, d'une opération malhonnête ou d'un détournement de fonds ou d'autres biens qui, en application de la *Loi sur le courtage immobilier*, doivent être déposés dans un compte en fidéicommis. Le Fonds se finance entre autres par les cotisations versées par les membres de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec.

## Fonctionnement

Constitué en vertu de la *Loi sur le courtage immobilier*, le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier est placé sous l'autorité du ministre des Finances du Québec. Il est administré par un conseil d'administration qui se compose de sept membres nommés par le gouvernement. Leur mandat est de deux ans. En dépit de cela, seulement cinq administrateurs ont siégé durant l'exercice 1996, en raison de la démission, en 1994, de deux membres du conseil qui n'ont pas été remplacés. Tous les administrateurs du Fonds d'indemnisation ont été nommés le 27 mai 1992. Ils sont secondés dans leur tâche par un secrétaire nommé par le conseil d'administration, soit M<sup>e</sup> Robert Nadeau qui occupe aussi le poste de directeur du Service des affaires juridiques de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec.

## Siège social

En vertu d'une entente avec l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec, le siège social du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier est situé à la même adresse que l'Association, soit au 500, boulevard René-Lévesque Ouest, à

Montréal. Cette entente permet également au Fonds d'indemnisation de disposer des ressources humaines et matérielles de l'Association ainsi que de son expertise.

## Délibérations du conseil

Les membres du conseil d'administration du Fonds d'indemnisation se sont réunis à cinq reprises durant l'exercice 1996, soit les 31 janvier, 15 mars, 19 juin, 23 août et 4 décembre. L'évaluation des demandes d'indemnité et l'analyse de rendement du portefeuille du Fonds d'indemnisation ont particulièrement retenu l'attention du conseil à chacune de ces réunions. Divers projets y ont aussi été élaborés dont deux principalement, soit celui de financer le traitement de l'exercice illégal du courtage immobilier ainsi que la production et la distribution aux membres de l'Association d'un dépliant sur le Fonds d'indemnisation.

## Demandes d'indemnisation

Le conseil d'administration du Fonds d'indemnisation a eu à se pencher sur un total de 22 dossiers relatifs à autant de demandes d'indemnisation. Au début de l'exercice, 7 demandes étaient à l'étude et 15 autres se sont ajoutées en cours d'année. À la clôture de l'exercice, il en restait 11 en suspens (généralement pour un complément d'enquête).

Des indemnités ont été versées à quatre demandeurs. Elles ont été respectivement de 1 000 \$, 5 000 \$ (dans deux cas) et 10 000 \$, pour un total de 21 000 \$. Dans deux cas, le Fonds a accepté de verser une indemnisation pour des pertes encourues par les demandeurs à la suite de la faillite du courtier. Les deux autres cas ont d'abord fait l'objet d'un jugement civil qui n'a pu être exécuté parce que le courtier avait cessé ses activités.

Rappelons que le montant maximal pour chaque opération de courtage immobilier pouvant faire l'objet d'une demande d'indemnisation au Fonds, est de 15 000 \$. Il n'a pas été atteint en 1996, non plus qu'aux deux précédents exercices.

Six demandes d'indemnisation ont par ailleurs été rejetées. La plupart de ces rejets viennent du fait qu'il ne s'agissait pas d'une demande d'indemnisation mais plutôt d'une demande de dommages-intérêts, un domaine relevant de la compétence des tribunaux civils. Une autre demande s'appuyait sur des événements survenus alors que l'intermédiaire ne détenait pas de certificat de courtage immobilier, ce qui exclut tout recours au Fonds d'indemnisation. Par contre, le conseil a recommandé que les éléments de ce dossier soient transmis à l'ACAIQ pour fins d'enquête sur un possible exercice illégal de la profession. Enfin, une dernière demande a été rejetée parce que le requérant a pu récupérer la totalité de son dépôt, quoique plusieurs années plus tard, en obtenant gain de cause devant les tribunaux. Un dossier a également été fermé suite au retrait de la demande d'indemnisation.

## Rendement du portefeuille du Fonds

Afin d'assurer le meilleur rendement possible du portefeuille du Fonds d'indemnisation, le conseil a mandaté la firme Lévesque Beaubien Geoffron pour qu'elle lui fasse part de ses recommandations. En définitive, le conseil a opté pour une stratégie d'investissement par laquelle le portefeuille est segmenté en blocs de 20 % qui sont investis dans des catégories de placements à échéances variables, selon le meilleur rendement du moment. Chaque année donc, durant les cinq prochaines années, le conseil verra à réinvestir aux meilleures conditions du marché, 20 % de l'ensemble des placements du Fonds. Ces investissements sont faits en conformité avec les exigences prévues à l'article 38 du *Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier* qui réfère aux paragraphes 2 à 10 de l'article 1339 du *Code civil* du Québec.

Le conseil d'administration s'est également assuré de maintenir un fonds de roulement minimal de 500 000 \$ conformément aux dispositions de la *Loi sur le courtage immobilier*.

## Financement de l'exercice illégal

Conscient du tort que cause autant à la profession qu'aux consommateurs l'exercice illégal du courtage immobilier et puisque, faute de ressources financières, l'ACAIQ ne pouvait à ce moment-là qu'émettre des mises en demeure pour chacun des cas portés à son attention, le conseil du Fonds d'indemnisation a décidé de présenter au ministre des Finances un projet de financement du traitement de l'exercice illégal par l'Association. Ce financement devrait provenir des intérêts produits par les sommes constituant le Fonds. Il s'agissait d'un fonds de démarrage et non d'une subvention récurrente.

Le ministre des Finances a toutefois rejeté l'initiative vu les changements législatifs à la *Loi sur le courtage immobilier* et les modifications apportées aux droits exigibles (augmentation de 50 \$). Les membres du conseil ont alors convenu de demander aux autorités gouvernementales une définition plus précise des projets du Fonds qui pourraient être acceptés. Le conseil entend éventuellement en soumettre de nouveaux dont l'un, si possible, aurait comme objectif de favoriser l'utilisation du compte en fidécommis par une meilleure connaissance du public du Fonds d'indemnisation.

## Production d'un dépliant

En collaboration avec l'ACAIQ, le Fonds d'indemnisation a produit un dépliant qui décrit son fonctionnement et son rôle. Largement publicisé dans l'*ACAIQ Magazine*, ce dépliant imprimé à 70 000 copies, a été distribué gratuitement à tous les professionnels du courtage immobilier à raison de cinq exemplaires chacun et d'un bon de commande. L'envoi contenait en outre le même nombre du nouveau dépliant de l'ACAIQ. Ce jumelage aura permis des économies substantielles en frais d'expédition aux deux organismes. En tout, le Fonds d'indemnisation a distribué gratuitement 30 000 dépliants en français et 6 000 en anglais, alors qu'il en a vendu quelque 5 000.

## Résultats financiers

L'état des revenus et dépenses de l'exercice terminé le 31 décembre 1996 affiche un excédent de 2 833 465 \$ comparativement à 2 587 268 \$ en 1995. Au total, les revenus du Fonds d'indemnisation ont été en 1996 de 390 005 \$ et les dépenses de 143 808 \$, pour un excédent des revenus sur les dépenses de 246 197 \$.

### Les revenus

Cette année encore, les revenus du Fonds d'indemnisation se sont accrues, mais très modestement. L'augmentation est attribuable à la hausse d'environ 10 % des revenus d'intérêts sur placements, hausse qui s'explique par un volume de placements accru.

Les cotisations ont accusé un recul de plus de 10 000 \$ par rapport à l'exercice précédent, en partie à cause de la diminution du nombre de cotisants et en partie parce qu'un certain nombre d'entre eux s'était vu obligé de cotiser exceptionnellement deux fois en 1995, lors de leur premier et deuxième renouvellements de certificat de pratique.

Tel que mentionné plus tôt dans ce rapport, le Fonds d'indemnisation n'a perçu aucun revenu de subrogation en 1996 puisque les indemnités versées étaient consécutives soit à une faillite du courtier, soit à son retrait des affaires.

### Les dépenses

Au chapitre des dépenses, les indemnités s'élèvent cette année à 32 305 \$ comparativement à 28 962 \$ en 1995 et ce, même si nous faisons mention plus tôt de quatre indemnités totalisant 21 000 \$ versées en 1996. C'est que les 32 305 \$ apparaissant à l'état des résultats tiennent à la fois compte des indemnités versées en cours d'exercice, des provisions prévues l'an dernier pour l'exercice 1996 et de celles qui le sont pour le prochain exercice. Ces provisions varient en fonction des demandes d'indemnisation en cours.

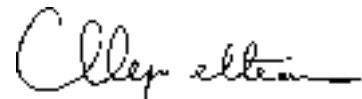
La hausse des honoraires professionnels (de 1 027 \$ en 1995 à 3 171 \$ en 1996) est attribuable aux coûts de vérification comptable. Celle des frais de déplacement et de séjour (13 290 \$ en 1996 contre 7 844 \$ en 1995) s'explique par la tenue de deux réunions du conseil d'administration à l'extérieur de Montréal. Finalement, les dépenses de publications sont principalement reliées à la production du dépliant sur l'organisme.

## Conclusion

La situation financière du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier lui permet de remplir adéquatement toutes ses obligations en respectant les exigences imposées par sa mission de protection du public. Elle lui permettra aussi de financer des projets dont le contenu reste encore à déterminer et qui feront l'objet d'une évaluation rigoureuse.

Enfin, nous tenons à profiter de la présente pour remercier tous ceux et celles qui, de près ou de loin, contribuent au bon fonctionnement du Fonds d'indemnisation.

Pour le conseil d'administration,



Clément Depelteau

Président du conseil

# Rapport du vérificateur

Guy Breton

Vérificateur général du Québec

À l'Assemblée nationale,

J'ai vérifié le bilan du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier au 31 décembre 1996 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 1996, 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 19 février 1997

# Revenus, dépenses et excédent

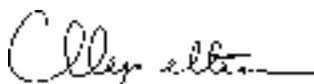
de l'exercice terminé  
le 31 décembre 1996

	<b>1996</b>	1995
<b>REVENUS</b>		
Cotisations	<b>181 130 \$</b>	192 798 \$
Intérêts sur placements	<b>208 625</b>	190 932
Revenus de subrogations	-	4 338
Revenus divers	<b>250</b>	-
	<b>390 005</b>	388 068
<b>DÉPENSES</b>		
Indemnités	<b>32 305</b>	28 962
Honoraires de gestion	<b>72 000</b>	72 000
Honoraires professionnels	<b>3 171</b>	1 027
Frais de déplacement et de séjour	<b>13 290</b>	7 844
Allocations de présence du conseil d'administration	<b>4 014</b>	4 218
Publications	<b>15 018</b>	13 551
Frais de bureau	<b>4 010</b>	5 237
	<b>143 808</b>	132 839
<b>EXCÉDENT DES REVENUS SUR LES DÉPENSES</b>	<b>246 197</b>	255 229
<b>EXCÉDENT AU DÉBUT</b>	<b>2 587 268</b>	2 332 039
<b>EXCÉDENT À LA FIN</b>	<b>2 833 465 \$</b>	2 587 268 \$

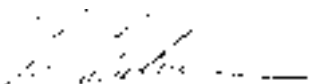
# Bilan

au 31 décembre 1996

Pour le conseil d'administration



Clément Depelteau  
Président du conseil



Léo La Palme  
Administrateur

	<b>1996</b>	1995
<b>ACTIF (à court terme)</b>		
Encaisse	<b>39 791 \$</b>	40 220 \$
Placements (note 3)	<b>2 829 978</b>	2 593 507
Débiteurs	<b>160 539</b>	106 558
Intérêts courus	<b>32 431</b>	14 555
	<b>3 062 739</b>	2 754 840
<b>PASSIF (à court terme)</b>		
Créditeurs et frais courus	<b>24 144</b>	18 287
Revenus perçus d'avance	<b>135 380</b>	90 840
Provision pour indemnités	<b>69 750</b>	58 445
	<b>229 274</b>	167 572
<b>Excédent (note 4)</b>	<b>2 833 465</b>	2 587 268
	<b>3 062 739 \$</b>	2 754 840 \$

# Notes complémentaires

au 31 décembre 1996

## 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 fidéicommiss.

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 amortis 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 2 943 932 \$ au 31 décembre 1996 (31 décembre 1995 : 2 662 583 \$).

## 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 1996 comprend la totalité des intérêts produits depuis la constitution du Fonds, soit 864 994 \$ (31 décembre 1995 : 656 369 \$).

## 5. Chiffres comparatifs

Certains chiffres de 1995 ont été reclassés afin de les rendre conformes à la présentation adoptée en 1996.

