

The logo for OACIQ, featuring the letters 'OACIQ' in a bold, white, sans-serif font. The letter 'I' is stylized as a white vertical bar with a small white square at its top, resembling a door or a keyhole.

ORGANISME D'AUTORÉGLÉMENTATION  
DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

Fonds d'indemnisation  
du courtage immobilier

# Rapport d'activité 2010





Fonds d'indemnisation  
du courtage immobilier

**Rapport d'activité 2010**

Dépôt légal :  
Bibliothèque et Archives nationales du Québec  
Bibliothèque et Archives Canada

ISBN : 978-2-921749-81-7

## Table des matières

Rapport du conseil d'administration	5
Rapport de la direction	7
Rapport du vérificateur	7
Code d'éthique et de déontologie	15

**Monsieur Richard Boivin**  
**Sous-ministre adjoint aux politiques relatives**  
**aux institutions financières et à l'encadrement des personnes morales**  
**Ministère des Finances**  
**Gouvernement du Québec**

Québec

Monsieur le Sous-Ministre adjoint,

Nous vous présentons avec grand plaisir le rapport annuel du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier, préparé conformément à l'article 61 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.1) pour l'exercice financier débutant le 1<sup>er</sup> janvier 2010 et se terminant le 30 avril 2010.

Veillez agréer, Monsieur le Sous-Ministre adjoint, l'expression de nos salutations distinguées.

**François Léger**  
Président du conseil d'administration de l'OACIQ

**Monsieur Raymond Bachand**  
**Ministre des Finances**  
**Gouvernement du Québec**

Québec

Monsieur le Ministre,

J'ai le plaisir de vous soumettre le rapport annuel du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier qui expose sa situation financière et ses activités pour l'exercice débutant le 1<sup>er</sup> janvier 2010 et se terminant le 30 avril 2010.

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

**Richard Boivin**  
Sous-ministre adjoint aux politiques relatives aux institutions financières  
et à l'encadrement des personnes morales

**Monsieur Yvon Vallières**  
**Président de l'Assemblée nationale**  
**Gouvernement du Québec**

Québec

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous soumettre le rapport annuel du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier pour l'exercice financier débuté le 1<sup>er</sup> janvier 2010 et terminé le 30 avril 2010.

Veillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments respectueux.

**Monsieur Raymond Bachand**  
Ministre des Finances

# Rapport

## du conseil d'administration de l'OACIQ

Constitué en 1985 en vertu de la *Loi sur le courtage immobilier* (L.R.Q., c. C-73) et continué par la *Loi sur le courtage immobilier* (L.R.Q., c. C-73.1), le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier avait, jusqu'au 30 avril 2010, pour objet d'administrer les sommes d'argent qui le constituaient pour garantir la responsabilité qu'un courtier ou un agent immobilier pouvait encourir en raison d'une fraude, d'une opération malhonnête et d'un détournement de fonds ou d'autres biens qui, selon la Loi, devaient être déposés dans un compte en fidéicommis. À cette fin, le Fonds décidait notamment de l'admissibilité des réclamations produites contre un courtier ou un agent et du montant de l'indemnité qui pouvait être versée.

Le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier était administré par un conseil d'administration constitué de sept membres nommés par le gouvernement, quatre étant des membres de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec et les trois autres étant des personnes susceptibles, en raison de leurs activités, de contribuer d'une façon particulière à la solution des problèmes dans le domaine du courtage immobilier.

Les membres du conseil d'administration pour l'exercice 2010 étaient :

- Gratien Dubé, président
- Raymond Desbiens, vice-président
- Marcel Le Houillier, trésorier
- Maryse Bourgeault, administratrice
- Aline Duplessis, administratrice
- Lise Légaré, administratrice
- Nada Najm, administratrice

Depuis le 1<sup>er</sup> mai 2010, un nouveau fonds d'indemnisation a été institué par la nouvelle *Loi sur le courtage immobilier* (L.R.Q., c. C-73.2). Ce nouveau fonds, géré par l'Organisme d'autorégulation du courtage immobilier du Québec (OACIQ), est affecté au paiement des indemnités payables aux victimes de fraude, de manœuvres dolosives ou de détournement de fonds dont est responsable une agence ou un courtier, que ce soit immobilier ou hypothécaire. Un comité d'indemnisation constitué au sein de l'Organisme aura dorénavant pour objet de décider de l'admissibilité des réclamations déposées contre un courtier ou une agence ainsi que du montant de l'indemnité pouvant être versée à une victime. L'Organisme se trouve ainsi, depuis le 1<sup>er</sup> mai 2010, à assumer les fonctions assumées depuis 1985 par le Fonds d'indemnisation.

Pour assurer la transition entre le Fonds d'indemnisation et l'Organisme d'autorégulation du courtage immobilier du Québec, la nouvelle *Loi sur le courtage immobilier* prévoit que l'Organisme est, à compter du 1<sup>er</sup> mai 2010, substitué au Fonds d'indemnisation du courtage immobilier; il en acquiert les droits et en assume les obligations. La Loi prévoit également que les affaires du Fonds sont continuées par l'Organisme.

Conformément à la nouvelle *Loi sur le courtage immobilier*, les dossiers et autres documents du Fonds d'indemnisation sont devenus, le 1<sup>er</sup> mai 2010, les dossiers et documents de l'Organisme d'autorégulation du courtage immobilier du Québec. Le présent rapport a été établi à partir de ces dossiers et documents.

Au nom de l'Organisme d'autorégulation du courtage immobilier du Québec, nous avons le plaisir de vous présenter ce dernier rapport des activités du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier qui couvre l'exercice débutant le 1<sup>er</sup> janvier 2010 et se terminant le 30 avril 2010.

# Faits saillants

## 1 Conseil d'administration

Le conseil d'administration du Fonds a tenu deux séances régulières au cours des quatre premiers mois de l'année 2010.

Le 26 avril 2010, monsieur Raymond Desbiens a remis sa démission à titre de membre et vice-président du conseil d'administration. Au 1<sup>er</sup> mai 2010, les membres toujours en place sont devenus d'office membres du nouveau comité d'indemnisation constitué au sein de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec.

## 2 Demandes d'indemnisation

Au 1<sup>er</sup> janvier 2010, 99 demandes étaient toujours sous étude. Le Fonds a reçu 36 nouvelles demandes d'indemnisation au 30 avril 2010, comparativement à 30 pour la même période en 2009. Du 1<sup>er</sup> janvier au 30 avril 2010, le Fonds a traité 39 demandes. Deux de celles-ci ont été jugées admissibles et le Fonds a autorisé à leur égard le versement de 14 909,27 \$ à titre d'indemnité. Au cours des quatre premiers mois de 2010, le Fonds a rejeté 33 demandes. 5 dossiers ont, par ailleurs, fait l'objet d'une fermeture administrative. Ces dossiers ont tous été fermés à la demande du réclamant. Au 30 avril 2010, 96 dossiers étaient sous étude.

## 3 Éthique et déontologie

Conformément à la *Loi sur le ministère du conseil exécutif* (L.R.Q., c. M-30) et au *Règlement sur l'éthique et la déontologie des administrateurs publics* (D.824-98), le conseil d'administration du Fonds a adopté le 27 octobre 2000 un Code d'éthique et de déontologie (reproduit en annexe).

Depuis son adoption, aucun manquement au Code d'éthique et de déontologie n'a été signalé.

## 4 Financement du Fonds

Le Fonds d'indemnisation était principalement financé par la cotisation annuelle des courtiers et des agents immobiliers du Québec et par les intérêts produits par les sommes d'argent le constituant.

Durant les quatre premiers mois de 2010, le Fonds a enregistré des revenus de 93 875 \$ dont 91 437 \$ en cotisation et 4 964 \$ en revenu de subrogation. Le Fonds a enregistré une perte de 2 526 \$ en revenus de placements. Les dépenses se sont élevées à 113 162 \$ pour un excédent des dépenses sur les revenus de 19 287 \$. Le surplus accumulé du Fonds est donc passé, du début à la fin de l'exercice, de 2 116 533 \$ à 2 097 246 \$.

Il convient de souligner qu'outre les indemnités versées, les principaux postes de dépenses étaient les honoraires de gestion et les honoraires professionnels. Rappelons que le Fonds n'avait aucun employé. Ainsi, les honoraires de gestion que défrayait le Fonds correspondaient aux honoraires versés à l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec pour la gestion courante des affaires du Fonds en vertu d'une entente de services conclue entre les deux organismes. Les honoraires professionnels payés par le Fonds, de janvier à avril 2010, se rapportaient, pour leur part, en grande partie aux honoraires d'avocats encourus dans le cadre des recours subrogatoires intentés par le Fonds ainsi qu'aux honoraires d'experts en sinistres pour l'analyse de demandes d'indemnisation.



**Gratien Dubé**

Président du conseil d'administration du Fonds  
au 30 avril 2010



**François Léger**

Président du conseil d'administration de l'OACIQ

# Rapport de la direction

**L**e **Fonds d'indemnisation du courtage immobilier** (le « Fonds ») a cessé d'exister le 1<sup>er</sup> mai 2010 à l'entrée en vigueur de la nouvelle Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2). Cette loi crée l'« Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ». Conformément à l'article 150 de la Loi sur le courtage immobilier, cet organisme a été substitué au Fonds, en a acquis les droits et en assume les obligations. L'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec présente ainsi les derniers états financiers du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier pour l'exercice final de quatre mois terminé le 30 avril 2010.

Les états financiers du Fonds ont été dressés par le personnel de l'Organisme qui assumait la direction du Fonds jusqu'au 30 avril 2010, qui est responsable de leur préparation et de leur présentation, y compris les estimations et les jugements importants. Cette responsabilité comprend le choix de conventions comptables appropriées et qui respectent les principes comptables généralement reconnus du Canada. Les renseignements financiers contenus dans le reste du rapport annuel d'activité concordent avec l'information donnée dans les états financiers.

Pour s'acquitter de ses responsabilités, la direction a maintenu un système de contrôles comptables internes, conçu en vue de fournir l'assurance raisonnable que les biens sont protégés et que les opérations sont comptabilisées correctement et en temps voulu, qu'elles sont dûment approuvées et qu'elles permettent de produire des états financiers fiables.

La direction reconnaît qu'elle était responsable de gérer les affaires du Fonds conformément aux lois et règlements qui le régissaient jusqu'au 30 avril 2010.

Le conseil d'administration de l'Organisme doit surveiller la façon dont la direction s'acquitte des responsabilités qui lui incombent en matière d'information financière et il a approuvé les états financiers.

Le Vérificateur général du Québec a procédé à la vérification des états financiers du Fonds, conformément aux normes de vérification généralement reconnues du Canada, et son rapport du vérificateur expose la nature et l'étendue de cette vérification et l'expression de son opinion. Le Vérificateur général peut, sans aucune restriction, rencontrer le conseil d'administration pour discuter de tout élément qui concerne sa vérification.



**Robert Nadeau**

Président et chef de la direction de l'OACIQ



**Me Jean-François Savoie**

Vice président, Affaires juridiques et Greffes

Secrétaire adjoint de l'OACIQ (Secrétaire du Fonds jusqu'au 30 avril 2010)



**Nadine Corbeil, CA**

Directrice, Finances, OACIQ (Contrôleuse du Fonds jusqu'au 30 avril 2010)

Brossard, le 15 juillet 2010

# Rapport du vérificateur

À l'Assemblée nationale

J'ai vérifié le bilan du **Fonds d'indemnisation du courtage immobilier** au 30 avril 2010 et les états des résultats et de l'excédent cumulé de l'exercice final de quatre mois 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 du Canada. Ces normes exigent que la vérification soit planifiée et exécutée de manière à fournir l'assurance raisonnable que les états financiers sont exempts d'inexactitudes importantes. 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 faites par la direction, ainsi qu'une appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

À mon avis, ces états financiers donnent, à tous les égards importants, une image fidèle de la situation financière du Fonds au 30 avril 2010, ainsi que des résultats de son exploitation et de ses flux de trésorerie pour l'exercice final de quatre mois terminé à cette date selon les principes comptables généralement reconnus du Canada. 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,



**Renaud Lachance, FCA auditeur**

Québec, le 15 juillet 2010

## Résultats de l'exercice final de quatre mois terminé le 30 avril 2010

	30 avril 2010 (4 mois)	31 déc. 2009 (12 mois)
<b>PRODUITS</b>		
Cotisations	91 437 \$	291 160 \$
Produits de subrogation (note 5)	4 964	24 099
Produits de placements	(2 526)	44 747
	<b>93 875</b>	<b>360 006</b>
<b>CHARGES</b>		
Honoraires de gestion	53 900	161 700
Honoraires professionnels	49 440	121 047
Frais de déplacement et de séjour	6 142	14 781
Indemnités (note 6)	(5 626)	108 663
Allocations de présence du conseil d'administration	3 613	7 850
Frais de bureau	2 066	8 674
Communication et relations publiques	2 054	35 367
Publications	1 573	3 401
	<b>113 162</b>	<b>461 483</b>
<b>EXCÉDENT DES CHARGES SUR LES PRODUITS</b>	<b>(19 287) \$</b>	<b>(101 477)</b>

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers.

## Excédents cumulé de l'exercice final de quatre mois terminé le 30 avril 2010

	30 avril 2010 (4 mois)	31 déc. 2009 (12 mois)
<b>EXCÉDENT CUMULÉ AU DÉBUT</b>	<b>2 116 533 \$</b>	<b>2 218 010 \$</b>
Excédent des charges sur les produits	(19 287)	(101 477)
<b>EXCÉDENT CUMULÉ À LA FIN</b>	<b>2 097 246 \$</b>	<b>2 116 533 \$</b>

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers.

## Bilan au 30 avril 2010

	30 avril 2010	31 déc. 2009
<b>ACTIF</b>		
Encaisse	173 127 \$	83 906 \$
Placements (note 3)	2 467 580	2 473 248
Créances	15 097	222 660
Frais payés d'avance	-	2 453
	<b>2 655 804 \$</b>	<b>2 782 267 \$</b>
<b>PASSIF</b>		
Charges à payer	61 012	84 486
Revenus perçus d'avance	182 873	246 040
Provision pour indemnités (note 6)	314 673	335 208
	<b>558 558</b>	<b>665 734</b>
<b>EXCÉDENT CUMULÉ (note 8)</b>	<b>2 097 246</b>	<b>2 116 533</b>
	<b>2 655 804 \$</b>	<b>2 782 267 \$</b>

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers.

AU NOM DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

  
François Lévesque  
Administrateur

  
Johanne Roy  
Administratrice

# Notes complémentaires aux états financiers

de l'exercice final de quatre mois terminé le 30 avril 2010

## 1 Constitution et objet

Le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier (le « Fonds »), constitué en vertu de la *Loi sur le courtage immobilier* (L.R.Q., chapitre C-73.1), 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 fidéicommis.

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

Ce Fonds cessera d'exister le 1<sup>er</sup> mai 2010 à l'entrée en vigueur de la nouvelle Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2). Cette loi crée l'« Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier ». La loi précise que cet organisme sera substitué au Fonds, qu'il en acquerra les droits et en assumera les obligations et que les affaires en cours au Fonds seront continuées par cet organisme.

## 2 Conventions comptables

La préparation des états financiers du Fonds, conformément aux principes comptables généralement reconnus du Canada, exige que la direction ait recours à des estimations et à des hypothèses. Ces dernières ont une incidence à l'égard de la comptabilisation des actifs et passifs, de la présentation des actifs et passifs éventuels à la date des états financiers ainsi que de la comptabilisation des produits et charges au cours de la période visée par les états financiers. Les résultats réels pourraient différer de ces estimations. L'état des flux de trésorerie n'est pas présenté, car il n'apporterait pas de renseignements supplémentaires utiles pour la compréhension des mouvements de trésorerie durant l'exercice.

## INSTRUMENTS FINANCIERS

### *Évaluation initiale*

Les instruments financiers sont constatés à la juste valeur à la date de transaction.

### *Catégorie d'instruments financiers et évaluation ultérieure*

#### *Actifs détenus à des fins de transaction*

Les actifs détenus à des fins de transaction sont des actifs que le Fonds a acquis principalement en vue de leur revente à court terme afin de réaliser un profit et qui font partie d'un portefeuille d'instruments financiers identifiés gérés ensemble et qui présentent des indications d'un profil récent de prises de bénéfices à court terme. Cette catégorie comprend également des actifs ne respectant pas les critères susmentionnés, mais que le Fonds a choisi de désigner irrévocablement comme étant détenus à des fins de transaction.

Les actifs détenus à des fins de transaction sont évalués à leur juste valeur et les gains et les pertes qui découlent de leur réévaluation à la juste valeur sont constatés en résultat net.

Le Fonds a classé dans cette catégorie l'encaisse et les placements.

#### *Prêts et créances*

Les prêts et créances n'incluent pas les titres de créances et ils sont évalués au coût après amortissement selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Le Fonds a classé dans cette catégorie les créances.

#### *Autres passifs financiers*

Les autres passifs financiers comprennent tous les passifs financiers non dérivés qui ne sont pas classés comme passifs détenus à des fins de transaction. Ils sont évalués au coût après amortissement selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Le Fonds a classé dans cette catégorie les charges à payer.

### *Juste valeur*

La juste valeur est le montant de la contrepartie dont conviendrait des parties compétentes agissant en toute liberté dans des conditions de pleine concurrence.

## 3 Instruments financiers

### *Juste valeur*

- a) La juste valeur des créances et des charges à payer correspond approximativement à la valeur comptable en raison de leur échéance à court terme.

Les placements, constitués d'obligations municipales, provinciales et d'universités, portent intérêt à des taux variant entre 2,50 et 6,10 %, échéant entre décembre 2010 et juillet 2019. La juste valeur des placements a été déterminée en fonction des prix en vigueur sur le marché incluant les intérêts courus.

La variation au cours de l'exercice de quatre mois terminé le 30 avril 2010 de la juste valeur des actifs financiers désignés par le Fonds comme étant détenus à des fins de transaction, comptabilisée contre les produits de placements, est d'un montant négatif de 22 039 \$ (31 décembre 2009 : montant négatif de 22 399 \$).

- b) Les instruments financiers comptabilisés à la juste valeur au bilan sont classés selon une hiérarchie qui reflète l'importance des données utilisées pour effectuer les évaluations. La hiérarchie des évaluations à la juste valeur se compose des niveaux suivants :
- Niveau 1 - Évaluation fondée sur les prix (non rajustés) cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou passifs identiques;
  - Niveau 2 - Techniques d'évaluation fondées sur des données autres que les prix cotés visés au niveau 1, qui sont observables pour l'actif ou le passif, directement (à savoir des prix) ou indirectement (à savoir des dérivés de prix);
  - Niveau 3 - Techniques d'évaluation fondées sur une part importante de données relatives à l'actif ou au passif qui ne sont pas fondées sur des données de marché observables (données non observables).

La hiérarchie qui s'applique dans le cadre de la détermination de la juste valeur exige l'utilisation de données observables sur le marché chaque fois que de telles données existent. Un instrument financier est classé au niveau le plus bas de la hiérarchie pour lequel une donnée importante a été prise en compte dans l'évaluation de la juste valeur.

L'encaisse au 30 avril 2010 d'un montant de 173 127 \$ (31 décembre 2009 : 83 906 \$) et les placements au 30 avril 2010 d'un montant de 2 467 580 \$ (31 décembre 2009 : 2 473 248 \$) sont classés selon une hiérarchie de niveau 1 et représentent les seuls actifs financiers à la juste valeur. Aucun passif financier n'est présenté à la juste valeur.

### *Risque de crédit*

La valeur comptable des actifs financiers représente l'exposition maximale du Fonds au risque de crédit.

Au 30 avril 2010, 30 % des créances sont à recevoir de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec (100 % au 31 décembre 2009).

Le Fonds a établi une politique de placements visant à encadrer la gestion des actifs. Les placements sont constitués d'obligations municipales, provinciales et d'universités. De plus, le Fonds procède à une évaluation continue des créances à recevoir et comptabilise une provision pour pertes au moment où les comptes sont jugés irrécouvrables.

Au 30 avril 2010 et au 31 décembre 2009, aucune créance n'est considérée échue au-delà des termes standards et aucune provision pour créances douteuses n'a été comptabilisée au cours de l'exercice.

### *Risque de taux d'intérêts*

Les placements portent intérêt à des taux variant entre 2,50 et 6,10 %. Selon les soldes au 30 avril 2010, une diminution de 1 % du taux d'intérêt impliquerait une diminution de l'excédent des produits sur les charges d'environ 25 000 \$. Pour une augmentation de 1 % du taux d'intérêt, il y aurait une incidence égale et inverse sur l'excédent des produits sur les charges.

## 4 Découvert bancaire

Le Fonds dispose d'un prêt sur marge autorisée portant intérêt au taux préférentiel de l'institution financière plus 1,5 % et garanti par certains placements.

## 5 Produits de subrogation

Les produits de subrogation représentent les sommes perçues par le Fonds suite à l'exercice d'un recours subrogatoire contre le courtier ou l'agent immobilier visé par une réclamation et visant la récupération des indemnités payées en raison des actes frauduleux ou malhonnêtes commis par ce dernier.

## 6 Provision pour indemnités

La politique du Fonds est de provisionner, dès la réception d'une réclamation dûment assermentée, 25 % du montant réclamé jusqu'à concurrence de 3 750 \$. Cette provision est maintenue jusqu'à la décision finale du conseil d'administration du Fonds.

## 7 Informations concernant le capital

L'objectif du Fonds en matière de gestion du capital consiste à disposer de liquidités suffisantes lui permettant de financer ses activités d'opération et d'assurer le paiement des indemnités découlant de l'admissibilité des réclamations produites contre un courtier ou un agent.

Le Fonds est principalement financé par la cotisation annuelle des courtiers et des agents immobiliers du Québec et par les intérêts produits par les sommes d'argent le constituant. Le Fonds a établi une politique de placements visant principalement à protéger le capital, à accorder les échéances de ses placements avec ses engagements financiers et à diversifier ses placements.

Le Fonds respecte le maintien d'un fonds de roulement minimum de 500 000 \$ exigé en vertu de règles extérieures.

<b>Provision pour indemnités</b>	<b>30 avril 2010</b> (4 mois)	<b>31 déc. 2009</b> (12 mois)
<b>SOLDE AU DÉBUT</b>	<b>335 208 \$</b>	<b>315 603 \$</b>
Provision pour réclamations de l'exercice	<b>114 096</b>	320 208
Annulation de réclamations d'exercices antérieurs	<b>(119 722)</b>	(211 545)
	<b>(5 626)</b>	108 663
Paiement de réclamations	<b>(14 909)</b>	(89 058)
<b>SOLDE À LA FIN</b>	<b>314 673 \$</b>	<b>335 208 \$</b>

## 8 Excédent cumulé

En vertu du Règlement d'application de la Loi sur le 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 cumulé au 30 avril 2010 comprend des intérêts de 800 783 \$ (au 31 décembre 2009 : 803 309 \$).

## 9 Opérations entre apparentés

Le Fonds est apparenté avec tous les ministères et les fonds spéciaux ainsi qu'avec tous les organismes et entreprises contrôlés directement ou indirectement par le gouvernement du Québec ou soumis, soit à un contrôle conjoint, soit à une influence notable commune de la part du gouvernement du Québec. Le Fonds n'a conclu aucune opération commerciale avec ces apparentés autrement que dans la cours normal de ses activités et aux conditions commerciales habituelles. Ces opérations ne sont pas divulguées distinctement aux états financiers.





## Code d'éthique et déontologie des administrateurs du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier

Adopté par le conseil d'administration du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier le 27 octobre 2000 (résolution FICI-56-00)

### 1 Définitions

Dans le présent Code, les termes suivants désignent :

- 1° « Code » : le présent Code d'éthique et de déontologie ;
- 2° « conseil d'administration » : le conseil d'administration du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier ;
- 3° « Fonds » : Fonds d'indemnisation du courtage immobilier ;
- 4° « Membre du conseil » : Membre du conseil d'administration du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier ;
- 5° « Règlement » : Règlement sur l'éthique et la déontologie des administrateurs publics (D. 824-98).

### 2 Mission du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier

Le Fonds a pour objet d'administrer les sommes d'argent qui y sont déposées pour garantir la responsabilité qu'un courtier ou un agent 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 sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.1), doivent être déposés dans un compte en fidéicommis.

À cette fin, le Fonds peut, suivant les conditions, modalités et règles déterminées par règlement du gouvernement :

- 1° décider de l'admissibilité des réclamations produites contre un courtier ou un agent ;
- 2° décider de tout paiement ou débours qui doit être effectué sur le Fonds ;
- 3° placer les sommes qui le constitue.

### 3 Principes d'éthique et règles générales de déontologie

#### 3.1 Devoirs généraux

Les membres du conseil sont nommés ou désignés pour contribuer, dans le cadre de leur mandat, à la réalisation de la mission de l'État et, le cas échéant, à la bonne administration de ses biens.

Les membres du conseil doivent également contribuer à la réalisation de la mission du Fonds et à la bonne administration des sommes qui lui sont confiées.

Leur contribution doit être faite, dans le respect du droit, avec honnêteté, loyauté, prudence, diligence, efficacité, assiduité et équité.

#### 3.2 Respect des règles et organisation des affaires des membres du conseil

Un membre du conseil est tenu, dans l'exercice de ses fonctions, de respecter les principes d'éthique et les règles de déontologie prévus par la loi et le Règlement, ainsi que ceux établis dans le présent Code. En cas de divergence, les principes et les règles les plus exigeants s'appliquent.

Il doit, en cas de doute, agir selon l'esprit de ces principes et de ces règles. Il doit de plus organiser ses affaires personnelles de telle sorte qu'elles ne puissent nuire à l'exercice de ses fonctions.

Un membre du conseil qui, à la demande du Fonds ou d'un organisme ou d'une entreprise du gouvernement exerce des fonctions d'administrateur dans un autre organisme ou entreprise, ou en est membre, est tenu aux mêmes obligations.

Le président du conseil d'administration doit s'assurer du respect des principes d'éthique et des règles de déontologie par les autres membres du conseil.

### 3.3 Devoir de confidentialité

Un membre du conseil est tenu à la discrétion sur ce dont il a connaissance dans l'exercice ou à l'occasion de l'exercice de ses fonctions et est tenu, à tout moment, de respecter le caractère confidentiel de l'information ainsi reçue.

Il est notamment tenu à la confidentialité des discussions lors des séances du conseil.

Cette obligation n'a pas pour effet d'empêcher un membre du conseil représentant ou lié à un groupe d'intérêts particulier de le consulter ni de lui faire rapport, sauf si l'information est confidentielle suivant la loi ou si le conseil d'administration exige le respect de la confidentialité.

### 3.4 Représentation ou déclaration privée ou publique

Le président du conseil d'administration est la seule personne autorisée à faire des représentations ou des déclarations, privées ou publiques, au nom du Fonds à moins qu'il ne délègue ce pouvoir.

### 3.5 Biens du Fonds

Un membre du conseil ne doit pas confondre les biens du Fonds avec les siens et ne peut les utiliser à son profit ou au profit de tiers.

### 3.6 Utilisation de l'information

Un membre du conseil ne peut utiliser à son profit ou au profit de tiers l'information obtenue dans l'exercice ou à l'occasion de l'exercice de ses fonctions.

Cette obligation n'a pas pour effet d'empêcher un membre du conseil représentant ou lié à un groupe d'intérêts particulier de le consulter ni de lui faire rapport, sauf si l'information est confidentielle suivant la loi ou si le conseil d'administration exige le respect de la confidentialité.

### 3.7 Cadeaux, marques d'hospitalité et autres avantages

Un membre du conseil ne peut accepter aucun cadeau, marque d'hospitalité ou autre avantage que ceux d'usage et d'une valeur modeste.

Tout autre cadeau, marque d'hospitalité ou avantage reçu doit être retourné au donateur ou à l'État.

### 3.8 Faveurs ou avantages indus

Un membre du conseil ne peut, directement ou indirectement, accorder, solliciter ou accepter une faveur ou un avantage indu pour lui-même ou pour un tiers.

### 3.9 Offres d'emploi

Un membre du conseil doit, dans la prise de ses décisions, éviter de se laisser influencer par des offres d'emploi.

## 4 Conflits d'intérêts

### 4.1 Dénonciation

Un membre du conseil doit éviter de se placer dans une situation de conflit entre son intérêt personnel et les obligations de ses fonctions.

Il doit dénoncer au conseil d'administration tout intérêt direct ou indirect qu'il a dans un organisme, une entreprise ou une association susceptible de le placer dans une situation de conflit d'intérêts, ainsi que les droits qu'il peut faire valoir contre l'organisme ou l'entreprise, en indiquant, le cas échéant, leur nature et leur valeur.

Sous réserve de l'article 3.3, le membre du conseil nommé ou désigné dans un autre organisme ou entreprise doit aussi faire cette dénonciation à l'autorité qui l'a nommé ou désigné.

Un membre du conseil qui a un intérêt direct ou indirect dans un organisme, une entreprise ou une association qui met en conflit son intérêt personnel et celui du Fonds doit, sous peine de révocation, dénoncer par écrit cet intérêt au conseil d'administration et, le cas échéant, s'abstenir de participer à toute délibération et à toute décision portant sur l'organisme, l'entreprise ou l'association dans lequel il a cet intérêt. Il doit en outre se retirer de la séance pour la durée des délibérations et du vote relatifs à cette question.

### 4.2 Modalité de la dénonciation

Les dénonciations mentionnées au deuxième et au quatrième alinéas de l'article 4.1 du présent Code doivent être faites selon les règles suivantes :

- 1° la dénonciation doit être faite par écrit et adressée au président du conseil d'administration avec copie au secrétaire du Fonds ; elle est alors lue à la séance du conseil qui suit sa réception et consignée au procès-verbal de celle-ci. Cependant, lorsqu'un membre du conseil se rend compte du conflit d'intérêts au cours d'une assemblée, la dénonciation peut être faite verbalement et est consignée au procès-verbal de l'assemblée au cours de laquelle elle est faite ;
- 2° le défaut d'un membre du conseil de se conformer aux dispositions du présent article n'emporte pas la nullité de la décision, mais il rend ce membre redevable de ses bénéfices envers le Fonds, les autres membres du conseil ou ses créanciers.

### 4.3 Causes de récusation

Un membre du conseil peut notamment être récusé :

- 1° s'il est parent ou allié de l'une des parties à la réclamation jusqu'au degré de cousin germain ;
- 2° s'il a déjà donné conseil à l'une des parties ou agi pour l'une d'elles relativement à la réclamation ;
- 3° s'il a précédemment connu le différent comme membre d'un comité de discipline ou comme arbitre ;
- 4° s'il a une inimitié capitale envers l'une des parties à la réclamation ;
- 5° s'il a reçu des menaces de la part de l'une des parties à la réclamation en vue de sa décision ;
- 6° s'il est mandataire de l'une des parties à la réclamation ou l'administrateur de ses biens ou s'il est, à l'égard de l'une des parties, successible ou donataire ;
- 7° s'il a intérêt à favoriser l'une des parties à la réclamation.

### 4.4 Indépendance décisionnelle

Le membre du conseil doit, dans l'exercice de ses fonctions, faire preuve d'indépendance.

Cette obligation n'a pas pour effet d'empêcher un membre du conseil représentant ou lié à un groupe d'intérêts particulier de le consulter ni de lui faire rapport, conformément à ce qui est prévu à l'article 3.3 du présent Code.

## 5 Devoirs et obligations à la fin des fonctions d'un membre du conseil

### 5.1 Avantages indus

Un membre du conseil qui a cessé d'exercer ses fonctions doit se comporter de façon à ne pas tirer d'avantages indus de ses fonctions antérieures comme administrateur du Fonds.

### 5.2 Devoir de confidentialité et de réserve

Un membre du conseil qui a cessé d'exercer ses fonctions ne doit pas divulguer une information confidentielle qu'il a obtenue ni donner à quiconque des conseils fondés sur de l'information non disponible au public concernant le Fonds, ou un autre organisme ou entreprise avec lequel il avait des rapports directs importants au cours de l'année qui a précédé la fin de son mandat.

Il lui est interdit, dans l'année qui suit la fin de ses fonctions, d'agir au nom ou pour le compte d'autrui relativement à une procédure, à une négociation ou à une autre opération à laquelle le Fonds est partie et sur laquelle il détient de l'information non disponible au public.

Les membres du conseil ne peuvent traiter, dans les circonstances qui sont prévues au deuxième alinéa, avec le membre qui y est visé dans l'année où celui-ci a quitté ses fonctions.

## 6 Activités politiques

### 6.1 Indépendance

Un membre du conseil doit, dans l'exercice de ses fonctions, prendre ses décisions indépendamment de toutes considérations politiques partisans.

### 6.2 Devoir de réserve

Le président du conseil d'administration doit faire preuve de réserve dans la manifestation publique de leurs opinions politiques.

### 6.3 Charge électorale (président du conseil d'administration)

Le président du conseil d'administration qui a l'intention de présenter sa candidature à une charge publique électorale doit en informer le secrétaire général du Conseil exécutif et se démettre de ses fonctions.

## 7 Rémunération

### 7.1 Rémunération des membres

Les membres du conseil d'administration ne sont pas rémunérés, sauf dans les cas, aux conditions et dans la mesure que peut déterminer le gouvernement. Ils ont cependant droit au remboursement des dépenses faites dans l'exercice de leur fonction, aux conditions et dans la mesure que détermine le gouvernement.

### 7.2 Allocations et indemnités de départ

Aucune allocation ou indemnité de départ n'est versée au membre du conseil qui a quitté ses fonctions ou qui a été révoqué, quelqu'en soit la cause.

L'alinéa précédent ne doit pas être interprété comme interdisant à un membre du conseil qui a quitté ses fonctions de recevoir, à titre de reconnaissance de la part du Fonds, un cadeau conformément à l'article 3.7 du présent Code.

### 7.3 Membre du conseil recevant une indemnité de départ du secteur public

Quiconque a reçu ou reçoit une allocation ou une indemnité de départ du secteur public et reçoit un traitement à titre d'administrateur public pendant la période correspondant à cette allocation ou indemnité doit rembourser la partie de l'allocation ou de l'indemnité couvrant la période pour laquelle il reçoit un traitement, ou cesser de la recevoir durant cette période.

Toutefois, si le traitement qu'il reçoit à titre d'administrateur public est inférieur à celui qu'il recevait antérieurement, il n'a à rembourser l'allocation ou l'indemnité que jusqu'à concurrence du nouveau traitement, ou il peut continuer à recevoir la partie de l'allocation ou de l'indemnité qui excède son nouveau traitement.

Pour l'application du présent article, « secteur public » s'entend des organismes, des établissements et des entreprises visés par l'annexe du Règlement.

La période couverte par l'allocation ou l'indemnité de départ visée au présent article correspond à celle qui aurait été couverte par le même montant si la personne l'avait reçue à titre de traitement dans sa fonction, son emploi ou son poste antérieur.

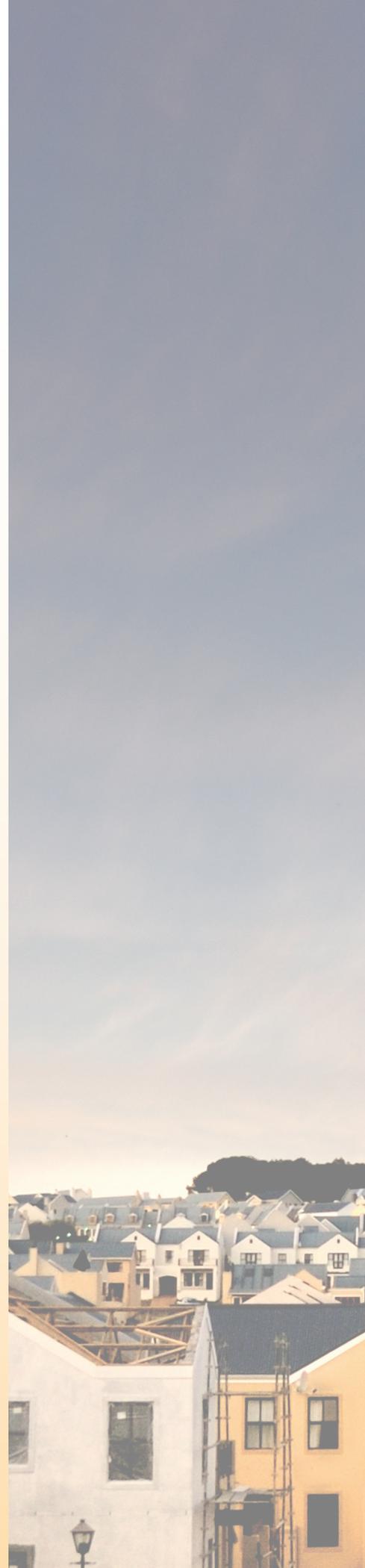
### 7.4 Exercice d'activités didactiques

L'exercice à temps partiel d'activités didactiques par un membre du conseil n'est pas visé par l'article 7.3 du présent Code.

## 8

### Processus disciplinaires

Les membres du conseil sont soumis au processus disciplinaire prévu au chapitre VI du Règlement.







Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ)

4905, boulevard Lapinière, bureau 2200, Brossard (Québec) J4Z 0G2

Téléphone : 450 676-4800 ou 1 800 440-5110 • Télécopieur : 450 676-7801

Info OACIQ : 450 462-9800 ou 1 800 440-7170

[www.oaciq.com](http://www.oaciq.com) • [info@oaciq.com](mailto:info@oaciq.com)