

MÉCANISMES DE PROTECTION DE L'OACIQ

Mieux comprendre le FICI et le FARCIQ

**Vous avez retenu les services
d'un courtier immobilier pour
votre transaction immobilière?**

Vous bénéficiez donc des divers
mécanismes de protection offerts
par l'OACIQ.

Parmi ces mécanismes, le **FICI** et le **FARCIQ** pourraient vous permettre d'obtenir, en certaines circonstances, une compensation monétaire. Voici les éléments essentiels permettant de comprendre vers quel mécanisme vous tourner, entre le FICI et le FARCIQ, avant de faire votre réclamation.

DEUX MÉCANISMES COUVRANT DES SITUATIONS BIEN DISTINCTES



Fonds d'indemnisation du courtage immobilier

Le FICI offre une protection financière aux consommateurs victimes de fraude, de manœuvres dolosives, ou de détournement de fonds. Les actes reprochés au courtier doivent être de nature **INTENTIONNELLE** :

- ✓ fraude;
- ✓ manœuvre dolosive;
- ✓ détournement de fonds dans le cadre d'une transaction.



Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec

Le FARCIQ peut verser une indemnité pour la perte qui résulte d'une faute, d'une erreur ou d'une omission commise par un courtier immobilier ou une agence immobilière, lorsque leur responsabilité professionnelle est démontrée. Les actes reprochés doivent être de nature **NON INTENTIONNELLE** :

- ✓ faute;
- ✓ erreur;
- ✓ omission.

IMPORTANT : ces deux mécanismes de protection ne s'appliquent que si l'acte reproché a été commis par le courtier dans le cadre de ses activités professionnelles.

FICI ou FARCIQ – Quelques questions pour cerner la différence

- Le courtier a-t-il **délibérément** caché un rapport d'inspection antérieur qu'il savait défavorable (FICI) ou a-t-il plutôt **omis** de le joindre à son courriel (FARCIQ) ?
- Le courtier a-t-il **sciemment** caché le fait que l'immeuble à revenus n'est pas conforme au zonage de la municipalité (FICI) ou a-t-il plutôt **oublié** de valider cette information auprès de la municipalité (FARCIQ) ?
- Le courtier s'est-il approprié **illégalement** un dépôt destiné à l'acquisition d'une propriété (FICI) ou a-t-il inscrit à la fiche descriptive une mauvaise information en **omettant** de la vérifier (FARCIQ) ?

Que doit contenir votre réclamation ?

Tant auprès du FICI que du FARCIQ, pour que votre demande de réclamation soit complète, vous devez vous assurer de fournir :

- ✓ vos coordonnées complètes (nom, adresse, téléphone, courriel, etc.);
- ✓ le nom du courtier ou de l'agence visés par la réclamation;
- ✓ les coordonnées de l'immeuble visé par la transaction;
- ✓ une description de l'acte reproché et des raisons de votre réclamation;
- ✓ une description des dommages subis, le détail des montants réclamés ainsi que la preuve en lien avec ceux-ci.

Joignez à votre demande tous les documents pertinents pour justifier votre réclamation (ex. : contrat de courtage, fiche descriptive, factures, etc.). Vous pouvez soumettre votre demande en remplissant le formulaire **Demande d'assistance** accessible via le site web de l'**OACIQ**. En ce qui concerne le FARCIQ, vous pouvez également compléter le formulaire sur le **site web du FARCIQ** ou adresser directement une mise en demeure au courtier ou à l'agence.

Indemnités et limitations



Maximum de 100 000 \$ par réclamation pour un acte commis le 10 mai 2018 ou après.

Pour les actes commis avant cette date, le maximum est de 35 000 \$ par réclamation.

Votre réclamation au FICI doit être déposée dans un délai maximal de 2 ans de la connaissance de l'acte reproché.



Considérant son statut d'assureur responsabilité professionnelle, l'indemnité maximale pouvant être versée par le FARCIQ est sujette aux termes et conditions de la police d'assurance. Dans le cadre de l'analyse de la réclamation, le FARCIQ prend en considération la faute, les dommages et le lien de causalité, ainsi que les moyens de défense du courtier et la part de responsabilité potentielle de toutes les parties à la transaction.

Il importe de savoir qu'un manquement aux règles déontologiques de la *Loi sur le courtage immobilier* n'entraîne pas nécessairement le droit à une compensation monétaire par le FICI ou le FARCIQ.

Délai de prescription

Il s'agit du délai à l'intérieur duquel un recours en justice doit avoir été introduit suivant la connaissance du problème afin que vous conserviez vos droits. Celui-ci débute au moment où vous prenez connaissance des éléments constituant votre réclamation. Le dépôt d'une réclamation au FICI ou au FARCIQ n'interrompt pas l'écoulement du délai de la prescription prévue si vous souhaitez faire un recours devant les tribunaux. Nous vous recommandons de consulter un conseiller juridique afin de vous informer sur l'étendue de vos droits et de vos propres obligations puisque ni l'OACIQ, ni le FARCIQ ne peuvent agir à cet égard pour vous.