Plaintes et procédures d'enquête dans le SECTEUR IMMOBILIER

COUVRANT :

- Immobilier résidentiel
- Immobilier rural
- Condominiums
- Ventes de maisons neuves
- Immobilier commercial
- Gestion immobilière

COMMISSION DES VALEURS MOBILIÈRES DU MANITOBA

Commission des valeurs mobilières du Manitoba : Division de l'immobilier

La Division de l'immobilier de la Commission des valeurs mobilières du Manitoba (la « Commission ») régit les activités des courtiers en immeubles, des vendeurs et des gestionnaires immobiliers (les « personnes inscrites »), qui doivent être inscrits aux termes de la *Loi sur les courtiers en immeubles* (la « Loi ») pour exercer leur profession. Le registraire est le chef de l'administration en vertu de la Loi et il exerce ses fonctions au sein de la Division de l'immobilier de la Commission.

Le personnel de la Division de l'immobilier compte un enquêteur, qui mène les enquêtes sur les plaintes en matière d'immobilier. L'article 33 de la Loi prévoit que la Commission peut, de sa propre initiative ou à la suite d'une plainte formulée par écrit, enquêter, tenir une audience et décider de toute question régie par la Loi et relevant de sa compétence. Elle peut notamment enquêter ou autoriser à enquêter afin de déterminer si une fraude ou une infraction à la Loi ou aux règlements a été commise, est en voie d'être commise ou est sur le point de l'être.

Compétences de la Commission

La présente brochure contient des explications sur les compétences et les politiques de la Commission en ce qui concerne les enquêtes à la suite de plaintes, le processus d'enquête et les résultats des plaintes déposées à la Commission. Les renseignements contenus dans le document ne constituent pas un avis juridique et ne doivent pas être interprétés comme tel.

La Commission peut faire enquête sur toute plainte concernant une infraction présumée à la Loi ou aux règlements relativement à une opération commerciale ou à une transaction tels que ces termes sont définis dans la Loi. La Commission peut entreprendre des poursuites contre les contrevenants et imposer des mesures disciplinaires aux personnes inscrites.

La Commission n'a pas le pouvoir d'établir les droits ou responsabilités des parties à un contrat en immobilier (p. ex. offre d'achat ou contrat de location), ni d'entendre les différends concernant de tels contrats, ni d'adjuger des frais ou des dommages-intérêts résultant d'un contrat en immobilier ou des activités d'une personne inscrite. Les personnes inscrites doivent détenir un cautionnement ou être couvertes par le Fonds de remboursement en matière de biens immeubles administré au nom des membres par la Manitoba Real Estate Association (MREA). La Commission peut, en vertu de la Loi, ordonner à la société de cautionnement ou à la MREA, selon le cas, de rembourser des particuliers dont les fonds ont été détournés dans une transaction immobilière frauduleuse.

Les délais prescrits pour intenter des poursuites sont indiqués dans la Loi. L'article 46 précise qu'une plainte doit être soumise à la Commission ou que des accusations doivent être portées dans les deux ans qui suivent l'infraction. Par contre, il n'y a pas de prescription pour les autres mesures disciplinaires que la Commission peut imposer à la suite d'une plainte, telle que la tenue d'une audience afin de déterminer si une personne inscrite est apte à œuvrer dans le secteur.

Si je dépose une plainte, mon identité est-elle révélée à la personne contre laquelle je formule la plainte?

Il peut être difficile de ne pas révéler l'identité du plaignant du simple fait des questions ou des opérations faisant l'objet de l'enquête. Le plaignant peut par ailleurs être convoqué comme témoin si la plainte débouche sur des poursuites ou une audience.

Existe-t-il une protection quelconque pour le dépôt que j'ai versé à mon courtier en immeubles?

Chaque courtier inscrit aux termes de la Loi doit être couvert soit par le Fonds de remboursement en matière de biens immeubles soit par un cautionnement. Si un dépôt relatif à un bien immeuble, un loyer ou d'autres sommes d'argent en fiducie versés à une personne inscrite sont détournés, la Commission peut ordonner que la société de cautionnement ou le Fonds de remboursement en matière de biens immeubles rembourse le plaignant.

La protection en vertu du cautionnement est limitée au montant du cautionnement, qui varie de 10 000 $ à 100 000 $ selon l'importance de la maison de courtage immobilier.

FAQ

Comment formuler une plainte

L'enquête est habituellement déclenchée par la plainte écrite d'un consommateur ou d'une autre personne inscrite, le « plaignant ». La personne visée par la plainte est le « défendeur ». Dans certains cas, la Commission peut elle-même formuler une plainte sur la foi de renseignements laissant entendre qu'une activité illégale ou une conduite irrégulière a eu lieu dans une opération commerciale ou une transaction de biens immeubles.

La Commission exige que les plaintes soient formulées par écrit afin que les problèmes soient clairement définis. On demande au plaignant de produire des copies de tous les documents pertinents, y compris le contrat immobilier et tout autre document lié à l'enquête.

Il faut également fournir des détails complets des représentations verbales présumées, notamment le nom de la personne qui aurait fait de telles représentations et, si possible, les heures et dates où les représentations présumées ont été faites.

Processus d'enquête

La Commission mène ses enquêtes de manière indépendante. Ni le plaignant ni le défendeur ne sont parties à l'enquête, bien qu'ils puissent être interrogés ou appelés comme témoins si l'enquête donne lieu à une poursuite en cour provinciale ou à une audience devant la Commission. La Commission ne transmet pas de copie de la lettre du plaignant à des tiers sans le consentement de celui-ci. À la conclusion de l'enquête, le plaignant et le défendeur sont informés des résultats.

Dès qu'une plainte est reçue, on l'étudie afin d'en établir le bien-fondé et pour savoir si elle relève des compétences de la Commission. Si la plainte ne remplit pas ces critères, le plaignant en est informé et le dossier est clos.

Si la plainte semble fondée et qu'elle relève des compétences de la Commission, elle fait l'objet d'une enquête. L'enquêteur commence habituellement par fournir les détails de la plainte au défendeur. Le défendeur est invité à répondre aux allégations et à produire des copies de tous les documents pertinents. Une telle requête peut être faite par écrit ou au cours d'une entrevue.

L'enquêteur possède un pouvoir d'inspection ou d'examen des livres, registres, pièces justificatives, espèces, documents et relevés de comptes bancaires – y compris les comptes en fiducie – d'un courtier.

L'enquêteur doit obtenir libre accès à tout livre, compte, correspondance, document, registre, compte de banque et autre registre du courtier à l'égard des transactions et opérations commerciales concernant des biens immeubles.

La personne inscrite qui retient, cache, falsifie ou refuse de produire un document, un livre, un registre ou tout autre document commet une infraction et se rend passible, sur déclaration sommaire de culpabilité, des peines prescrites à l'article 42 de la Loi.

La chambre immobilière ou la Manitoba Real Estate Association a déjà fait enquête sur la plainte. Pourquoi la Commission mène-t-elle sa propre enquête?

Dans certains cas, une plainte est déposée à la chambre immobilière locale ou à la Manitoba Real Estate Association et à la Commission. Cela peut donc se traduire par deux enquêtes dont les objectifs sont différents. La chambre ou l'association s'occupe de la conduite de ses membres aux termes de son code de déontologie et de son droit d'adhésion. La Commission, pour sa part, examine si la personne inscrite est apte à maintenir son inscription.

Est-ce que je reçois une mise à jour périodique de l'avancement de l'enquête?

L'information concernant l'avancement de l'enquête n'est pas fournie, car cela pourrait mettre en péril l'indépendance de l'enquête.

FAQ

Processus d'enquête (suite)

La Commission peut aussi rendre une ordonnance d'enquête qui confère aux enquêteurs désignés dans l'ordonnance les pleins pouvoirs d'enquêteurs tels qu'ils sont attribués par la Cour du Banc de la Reine, dont le pouvoir d'assigner des témoins à comparaître et à témoigner sous serment de même que celui de rechercher et de saisir des documents.

L'enquêteur peut :

- demander à toute personne visée par la plainte de répondre à des questions pertinentes
- obliger quiconque à produire des livres, documents ou registres pertinents
- photocopier les documents et registres produits
- examiner des éléments habituellement considérés de nature privée, comme des relevés bancaires personnels ou des agendas, si de tels documents sont directement liés aux activités ou aux transactions faisant l'objet de l'enquête

Si l'enquête débouche sur une preuve d'activité criminelle, l'enquêteur peut exiger que la plainte soit renvoyée aux autorités pertinentes pour enquête criminelle.

Le temps nécessaire à l'enquête dépend de la charge de travail de l'enquêteur, de la complexité de la plainte et de l'empressement du défendeur et des témoins à fournir des renseignements. Elle peut prendre plusieurs mois. Aucun renseignement sur l'avancement de l'enquête n'est divulgué étant donné que le processus de rassemblement de la preuve est confidentiel jusqu'à la tenue de l'audience ou au début des poursuites.

Vous pouvez appeler un enquêteur de la Division de l'immobilier de la Commission si vous avez des questions sur le processus d'enquête après avoir lu le présent document.

Remarque : *l'enquêteur n'agit qu'à titre d'administrateur au nom de la Commission et peut donner des renseignements sur les procédures de dépôt des plaintes et d'enquête, mais il ne peut en aucun cas commenter le bien-fondé ou l'avancement d'une enquête.*

Responsabilités de l'enquêteur

L'enquêteur doit recueillir tous les faits pertinents avec soin, équité et objectivité.

Tous les témoins sont interrogés et peuvent être tenus de produire une déclaration écrite. L'enquêteur peut enregistrer les conversations avec les témoins et, si c'est le cas, ces derniers en sont informés à l'avance. Si l'enquêteur a des raisons de croire que le défendeur a commis une infraction à la Loi pour laquelle des poursuites peuvent être intentées, il en informe le défendeur. Le défendeur est également informé de son droit de garder silence, de celui de consulter un avocat avant de faire toute déclaration et du fait que toute information donnée peut être utilisée en preuve.

L'enquêteur essaie de rencontrer le défendeur à un moment acceptable par les deux parties. Les renseignements obtenus par l'enquêteur demeurent confidentiels dans la mesure permise par le processus d'enquête. Par contre, si l'affaire débouche sur une audience ou des poursuites, les renseignements obtenus par l'enquêteur peuvent devenir de nature publique.

Rapport de l'enquêteur

À la fin de l'enquête, l'enquêteur remet un rapport au directeur de l'exécution.

Le directeur de l'exécution peut :

- déterminer qu'aucune action ultérieure ne sera prise si les preuves de faute ne sont pas concluantes et en informer le plaignant et le défendeur
- renvoyer l'affaire à la Commission
- décider que les résultats de l'enquête ne justifient pas de mesures disciplinaires pour le moment, mais avertir le défendeur que toute récidive pourrait se traduire par de telles mesures

Examen par la Commission

Si la plainte est renvoyée à la Commission, cette dernière examine la preuve et établit si celle-ci est suffisante ou s'il y a justification pour imposer des mesures disciplinaires. Il peut s'agir de porter des accusations en vertu de la Loi ou de fixer une date pour une audience devant la Commission.

Accusations en vertu de la Loi

Si la Commission décide que des accusations doivent être portées, son personnel prépare de telles accusations et les dépose devant le tribunal. Le défendeur reçoit alors une assignation à comparaître en cour à la date indiquée. On suggère à quiconque est accusé en vertu de la Loi de consulter un avocat afin de s'informer des procédures judiciaires.

Les peines prévues pour infraction à la Loi, sur déclaration sommaire de culpabilité, sont précisées au paragraphe 42(5) : amende d'au moins 100 $ et d'au plus 2 000 $ s'il s'agit d'une première infraction; amende d'au moins 100 $ et d'au plus 4 000 $ s'il s'agit d'une récidive.

Dans le cas d'une première infraction, d'une récidive ou du défaut de paiement d'une amende infligée, ou en plus d'une telle amende, la personne est passible d'une peine d'emprisonnement d'au plus six mois.

FAQ

Les renseignements que je fournis peuvent-ils être utilisés en cour?

Si la plainte débouche sur des poursuites, le règlement judiciaire peut exiger une déposition du plaignant, du défendeur ou de tout témoin qui détient des renseignements pouvant être utiles à la cour.

Combien de temps faut-il pour enquêter sur ma plainte?

Le temps nécessaire à l'enquête dépend de la charge de travail de l'enquêteur, de la complexité de la plainte et de la collaboration des parties dans la transmission de renseignements. Souvent, il faut plusieurs mois pour mener l'enquête.

Si je règle l'affaire avec le défendeur, la Commission met-elle fin à l'enquête et puis-je retirer ma plainte?

Une fois qu'une plainte est déposée, elle doit faire l'objet d'une enquête. Si le défendeur en vient à un règlement avec le plaignant, cela peut être pris en compte dans toute mesure disciplinaire imposée par la Commission.

La Commission recouvre-t-elle mon argent ou m'accorde-t-elle des dommages-intérêts? Puis-je annuler la transaction?

La Commission enquête sur la conduite des personnes inscrites et ne traite que de cet élément. Le remboursement de dépôts ou autres sommes d'argent ainsi que les différends entre le vendeur et l'acheteur au sujet du contrat doivent être résolus entre les parties ou devant les tribunaux.

Il serait judicieux que vous consultiez un avocat pour ces questions. Si l'enquête révèle qu'une personne inscrite a détourné l'argent d'un client déposé en fiducie, la Commission peut convoquer une audience afin d'examiner si une réclamation doit être soumise à la caution du courtier ou au Fonds de remboursement en matière de biens immeubles en vue de rembourser le client.

Si mon cas semble frivole, la Commission va-t-elle de l'avant?

La Loi précise que la Commission doit faire enquête sur toutes les plaintes écrites.

FAQ

Audiences de la Commission

Si la Commission décide de convoquer une audience, le défendeur reçoit un *Avis d'audience et Exposé des allégations* qui fait état des questions qui seront examinées. Le défendeur a le droit d'être représenté par un avocat, et on lui permet de s'exprimer sur les questions pertinentes. Si le défendeur ne se présente pas à l'audience après y avoir été dûment convoqué, la Commission peut procéder en l'absence d'une des parties et prendre les décisions ou tirer les conclusions qu'elle juge appropriées.

La Commission a des pouvoirs quasi judiciaires. Les procédures sont habituellement enregistrées par un sténographe judiciaire; on peut obtenir des copies des transcriptions en versant les droits requis. Les témoins sont tenus de témoigner sous serment. La Commission entend la preuve et décide des mesures à prendre, s'il y a lieu. La décision peut être rendue au moment même de l'audience ou à une date ultérieure. Les modalités de la décision sont indiquées dans une ordonnance rendue par la Commission.

Pouvoirs de la Commission

Le paragraphe 11(1) de la Loi prévoit que la Commission peut, par ordonnance, suspendre une inscription pour une période spécifiée ou jusqu'à la réalisation d'une condition, et révoquer l'inscription, après avis et audience, si elle estime que l'intérêt public justifie cette révocation.

La Commission peut prendre l'une ou l'autre des mesures suivantes à la suite d'une audience :

- servir une réprimande ou un avertissement au défendeur
- autoriser que des accusations soient portées
- suspendre ou révoquer l'inscription du défendeur
- ordonner qu'un paiement soit versé au plaignant par la société de cautionnement ou le Fonds de remboursement en matière de biens immeubles si elle juge que la personne inscrite ou l'employé d'un courtier a commis un acte frauduleux concernant la transaction de biens immeubles
- accepter une proposition du défendeur en vue de régler l'affaire par consentement mutuel
- ordonner au défendeur de payer les coûts de l'enquête et de l'audience
- conclure qu'aucune mesure ultérieure n'est justifiée

Contactez-nous :

Nos guides et brochures gratuits et objectifs peuvent vous aider à en apprendre davantage sur l'immobilier, les valeurs mobilières, les placements, les assurances, les coopératives de crédit et plus encore.

Ils sont accessibles sur le site de la Commission des valeurs mobilières du Manitoba à l'adresse **mbsecurities.ca**.

Pour des informations générales, veuillez contacter :

Commission des valeurs mobilières du Manitoba
Division de l'immobilier
204 945-2562
Sans frais (MB) : 1 800 655-5244
realestate@gov.mb.ca

COMMISSION DES VALEURS MOBILIÈRES DU MANITOBA

400, av. St. Mary, bureau 500, Winnipeg (MB) R3C 4K5 • téléphone : 204 945.2562 • télécopieur : 204 948.4627 • www.mbrealestate.ca