

**2.** Pour obtenir un permis de travailleur social de l'Ordre, le demandeur doit remplir les conditions et modalités suivantes :

1<sup>o</sup> détenir, sur le territoire de la France, l'aptitude légale d'exercer la profession d'assistant de service social;

2<sup>o</sup> avoir obtenu, sur le territoire de la France, le diplôme d'État français d'assistant de service social conformément au premier alinéa de l'article L-411 du Code de l'action sociale et des familles délivré à la suite d'une formation suivie en France;

3<sup>o</sup> faire parvenir sa demande de permis par écrit au secrétaire de l'Ordre en y joignant :

a) une preuve de l'obtention de son titre de formation;

b) le paiement des frais d'ouverture de son dossier prescrits conformément au paragraphe 8<sup>o</sup> de l'article 86.0.1 du Code des professions (L.R.Q., c. C-26);

c) le cas échéant, une copie certifiée conforme de toute décision judiciaire ou disciplinaire visée à l'article 45 du Code des professions dont il fait ou a fait l'objet.

Le secrétaire de l'Ordre accuse réception de la demande de permis dans les 30 jours suivant la date de sa réception et, le cas échéant, informe le demandeur de tout document manquant.

**3.** Le présent règlement entre en vigueur le quinzième jour qui suit la date de sa publication à la *Gazette officielle du Québec*.

52968

## Projet de règlement

Loi sur le courtage immobilier  
(2008, c. 9)

### Divers règlements

Avis est donné par les présentes, conformément aux articles 10 et 11 de la Loi sur les règlements (L.R.Q., c. R-18.1), que les projets de règlement suivants, dont les textes apparaissent ci-dessous, pourront être soumis au gouvernement, à l'expiration d'un délai de 45 jours à compter de la présente publication, qui pourra les approuver avec ou sans modification :

— Règlement sur la délivrance des permis de courtier ou d'agence;

— Règlement sur les dossiers, livres et registres, la comptabilité en fidéicommiss et l'inspection des courtiers et des agences;

— Règlement sur les instances disciplinaires de l'organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec;

— Règlement sur le fonds d'indemnisation et la fixation de la prime d'assurance de responsabilité professionnelle;

— Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers, sur la publicité et sur la formation supplémentaire;

— Règlement sur les contrats et formulaires.

Le projet de Règlement sur la délivrance des permis de courtier ou d'agence prévoit les règles concernant l'octroi des permis, notamment les documents et renseignements à fournir lors de la demande, les droits exigibles, de même que les causes de suspension et de révocation.

Le projet de Règlement sur les dossiers, livres et registres, la comptabilité en fidéicommiss et l'inspection des courtiers et des agences prévoit toutes les règles concernant la tenue des dossiers, livres et registres, la tenue des comptes en fidéicommiss, de même que les règles relatives aux inspections.

Le projet de Règlement sur les instances disciplinaires de l'organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec prévoit les règles concernant les syndics, le comité de révision des décisions du syndic et le comité de discipline.

Le projet de Règlement sur le fonds d'indemnisation et la fixation de la prime d'assurance de responsabilité professionnelle prévoit les règles relatives au comité d'indemnisation, aux réclamations et aux indemnisations, de même qu'à la cotisation au fonds d'indemnisation et à la prime d'assurance de responsabilité professionnelle.

Le projet de Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers, sur la publicité et sur la formation supplémentaire prévoit les différentes règles relatives à l'exercice des activités des courtiers et des agences, y compris les conditions d'exercice particulières au prêt garanti par hypothèque immobilière, les règles de déontologie et les règles relatives à la publicité et à l'information sur les immeubles.

Le projet de Règlement sur les contrats et formulaires prévoit les modalités d'utilisation des contrats et des formulaires, de même que les mentions obligatoires qu'ils doivent contenir.

Des renseignements additionnels concernant ces projets de règlement peuvent être obtenus en s'adressant à monsieur Pierre Rhéaume, directeur général de l'encadrement du secteur financier et des personnes morales, ministère des Finances, 8, rue Cook, 4<sup>e</sup> étage, Québec (Québec) G1R 0A4, par téléphone au numéro (418) 646-7572, par télécopieur au numéro (418) 646-5744 ou par courrier électronique à l'adresse suivante : pierre.rheaume@finances.gouv.qc.ca

Toute personne intéressée ayant des commentaires à formuler au sujet de ces projets de règlement est priée de les faire parvenir par écrit, avant l'expiration du délai de 45 jours mentionné ci-dessus, au ministre des Finances, 12, rue Saint-Louis, 1<sup>er</sup> étage, Québec (Québec) G1R 5L3.

*Le ministre des Finances,*  
RAYMOND BACHAND

## Règlement sur la délivrance des permis de courtier ou d'agence

Loi sur le courtage immobilier  
(2008, c. 9, a. 7, 9, 42, 44.1, 46, par. 1<sup>o</sup> à 7<sup>o</sup>, 11<sup>o</sup> et 12<sup>o</sup>; 2009, c. 58, a. 142, 144 et 145)

### CHAPITRE I PERMIS DE COURTIER OU D'AGENCE

#### SECTION I CONDITIONS ET MODALITÉS DE DÉLIVRANCE DU PERMIS

##### *§1. Permis de courtier immobilier ou hypothécaire*

**1.** Un permis de courtier immobilier ou hypothécaire, selon le cas, est délivré à la personne physique d'au moins 18 ans qui en fait la demande à l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec et qui satisfait, outre les conditions prévues par la Loi sur le courtage immobilier, aux conditions suivantes :

1<sup>o</sup> avoir la citoyenneté canadienne, le statut de résident permanent ou un permis de travail délivré par les autorités canadiennes de l'immigration;

2<sup>o</sup> avoir réussi l'examen conformément à la section VII, au plus 12 mois avant la demande de permis;

3<sup>o</sup> avoir suivi avec succès tout cours ou avoir complété toute autre formation qui lui a été imposé par le comité d'inspection en vertu du troisième alinéa de l'article 75 de la Loi sur le courtage immobilier ou par le comité de discipline en vertu du paragraphe 7<sup>o</sup> du premier alinéa de l'article 98 de cette loi ou découlant d'un engagement volontaire de sa part;

4<sup>o</sup> avoir prouvé sa connaissance d'usage de la langue officielle du Québec conformément à l'article 35 de la Charte de la langue française du Québec (L.R.Q., c. C-11) ou satisfaire à l'une des conditions suivantes, eu égard à la connaissance du français :

a) avoir réussi l'examen mentionné au paragraphe 2<sup>o</sup>, rédigé en langue française;

b) avoir suivi, à temps plein, au moins trois années d'enseignement de niveau secondaire ou postsecondaire donné en français;

c) avoir réussi les examens de français langue maternelle de la quatrième ou de la cinquième année du cours secondaire;

5<sup>o</sup> avoir acquitté tout droit exigible prévu au présent règlement, de même que toute somme due au fonds d'assurance et la cotisation qui doit être versée au Fonds d'indemnisation du courtage immobilier;

6<sup>o</sup> avoir remboursé à l'Organisme tout paiement d'indemnité versé à la suite d'une décision du comité d'indemnisation la concernant;

7<sup>o</sup> ne pas être en défaut de respecter une ordonnance du comité de discipline ou d'un tribunal, émise dans le cadre d'un recours disciplinaire ou d'un recours visé aux articles 35 et 128 de la Loi sur le courtage immobilier, ou d'avoir acquitté toute amende et tout intérêt, frais et déboursés dus à l'Organisme en vertu d'une décision du comité de discipline ou d'un jugement;

8<sup>o</sup> avoir remis, le cas échéant, la somme d'argent à toute personne ou société à qui elle revient, conformément au jugement définitif imposant une telle sanction en vertu du paragraphe 4<sup>o</sup> de l'article 98 de la Loi sur le courtage immobilier;

9<sup>o</sup> avoir versé toute somme d'argent à la partie à qui elle est due, à la suite d'un engagement pris lors d'une médiation ou d'une conciliation, ou d'une décision arbitrale, conformément à l'article 34 de la Loi sur le courtage immobilier.

Est exemptée de l'obligation de satisfaire aux conditions prévues aux paragraphes 2<sup>o</sup> et 4<sup>o</sup>, la personne qui demande un permis de courtier dans les 12 mois suivant la date de la révocation ou de la suspension de son permis, si elle a suivi toute formation supplémentaire imposée par l'Organisme depuis cette date.

Est également exemptée de l'obligation de satisfaire aux conditions prévues aux paragraphes 2<sup>o</sup> et 4<sup>o</sup>, la personne qui demande un permis de courtier immobilier dans les trois ans suivant le remplacement de son permis de courtier immobilier par un permis de courtier hypothécaire ou par un permis de courtier immobilier assorti d'un droit d'exercice restreint visé à l'article 2, à la condition que son permis n'ait pas été révoqué ou suspendu pour une période d'au moins 12 mois depuis le remplacement du permis.

**2.** Le permis de courtier immobilier peut être assorti de l'une des restrictions suivantes :

1<sup>o</sup> un droit d'exercice restreint au courtage résidentiel;

2<sup>o</sup> un droit d'exercice restreint au courtage commercial.

Il est délivré à la personne physique qui fait une demande de permis conformément à l'article 1 et qui réussit l'examen, préparé par l'Organisme, requis pour la délivrance de ce permis selon la restriction dont il est assorti.

Le titulaire de permis peut, s'il réussit l'examen requis, faire modifier les restrictions à son permis pour qu'il soit assorti d'un deuxième droit d'exercice restreint, ou pour être titulaire d'un permis de courtier immobilier sans restriction.

**3.** Un permis de courtier immobilier assorti d'un droit d'exercice restreint au courtage résidentiel permet à son titulaire d'agir comme intermédiaire pour l'achat, la vente, la location ou l'échange des immeubles suivants :

1<sup>o</sup> une partie ou l'ensemble d'un immeuble principalement résidentiel de moins de cinq logements ou un terrain vacant à destination résidentielle;

2<sup>o</sup> une fraction d'un immeuble à destination résidentielle qui fait l'objet d'une convention ou d'une déclaration visée aux articles 1009 à 1109 du Code civil.

Ce permis permet également à son titulaire de communiquer à un client le nom et les coordonnées d'une personne ou d'une société qui offre des prêts garantis par hypothèque immobilière ou de les mettre autrement en relation.

**4.** Un permis de courtier immobilier assorti d'un droit d'exercice restreint au courtage commercial permet à son titulaire :

1<sup>o</sup> d'exercer les activités de courtage prévues aux paragraphes 1<sup>o</sup>, 2<sup>o</sup> et 3<sup>o</sup> de l'article 1 de la Loi sur le courtage immobilier, incluant celles portant sur un terrain vacant à destination commerciale, mais excluant celles portant sur un immeuble principalement résidentiel de moins de cinq logements, sur un terrain vacant à destination résidentielle ou sur une fraction d'un immeuble à destination résidentielle qui fait l'objet d'une convention ou d'une déclaration visée aux articles 1009 à 1109 du Code civil;

2<sup>o</sup> d'exercer les activités de courtage prévues au paragraphe 5<sup>o</sup> de l'article 1 de la Loi sur le courtage immobilier;

3<sup>o</sup> de communiquer à un client le nom et les coordonnées d'une personne ou d'une société qui offre des prêts garantis par hypothèque immobilière ou de les mettre autrement en relation.

**5.** La demande de permis de courtier doit être accompagnée des renseignements et documents suivants relatifs au postulant, sauf s'ils sont déjà en possession de l'Organisme :

1<sup>o</sup> s'il possède la citoyenneté canadienne, son acte ou certificat de naissance ou son certificat de citoyenneté canadienne;

2<sup>o</sup> s'il ne possède pas la citoyenneté canadienne, le document délivré par les autorités canadiennes de l'immigration attestant son statut de résident permanent ou le permis de travail délivré par les autorités canadiennes de l'immigration;

3<sup>o</sup> l'adresse de son établissement, incluant le code postal, les numéros de téléphone, de télécopieur et autres appareils de télécommunication, de même qu'une adresse de courrier électronique et l'adresse de son site Internet, le cas échéant; à défaut de fournir une adresse de courrier électronique, le demandeur doit demander à l'Organisme de lui en attribuer une;

4<sup>o</sup> l'adresse de son domicile, incluant le code postal, ainsi que le numéro de téléphone;

5<sup>o</sup> sauf s'il a réussi l'examen rédigé en langue française mentionné au sous-paragraphe a du paragraphe 4<sup>o</sup> de l'article 1, les documents démontrant qu'il satisfait à l'une des conditions de ce paragraphe;

6° une photographie couleur prise au cours des six mois précédant la demande, sur fond blanc, de face, des épaules à la tête, le visage découvert, transmise sur tout support permettant d'établir la date à laquelle elle a été prise;

7° le nom et le numéro de permis de l'agence pour laquelle il s'engage à exercer ses activités ou la mention qu'il exercera ses activités pour son propre compte, le cas échéant;

8° le cas échéant, un écrit de la part du dirigeant de l'agence pour le compte de laquelle il exercera ses activités, suivant lequel il s'engage à l'employer ou à l'autoriser à agir pour l'agence dès qu'il sera titulaire du permis de courtier demandé;

9° s'il a déjà été titulaire d'un permis qui a été révoqué, suspendu ou assorti de restrictions ou de conditions par le comité de discipline ou par un organisme du Québec, d'une autre province ou d'un autre État chargé de la surveillance et du contrôle du courtage immobilier, les documents en attestant;

10° s'il a déjà fait cession de ses biens ou est sous le coup d'une ordonnance de séquestre prononcée en vertu de la Loi sur la faillite et l'insolvabilité (Lois révisées du Canada (1985), chapitre B-3), les documents en attestant;

11° s'il a déjà été déclaré coupable par un tribunal ou s'est reconnu coupable d'une infraction ou d'un acte, les documents en attestant;

12° s'il est pourvu d'un tuteur, d'un curateur ou d'un conseiller, les documents en attestant.

## §2. Permis d'agence immobilière ou hypothécaire

**6.** Un permis d'agence immobilière ou hypothécaire, selon le cas, est délivré par l'Organisme à la personne ou à la société qui fait une demande de permis et qui satisfait, outre les conditions prévues par la Loi sur le courtage immobilier, aux conditions suivantes :

1° s'il s'agit d'une personne physique, être titulaire d'un permis de courtier immobilier ou hypothécaire, selon le cas, et agir comme dirigeant de l'agence;

2° les administrateurs ou dirigeants de l'agence ont suivi avec succès tout cours ou ont complété toute autre formation imposés par le comité d'inspection ou par le comité de discipline ou découlant d'un engagement volontaire de leur part;

3° son dirigeant possède les qualifications requises pour agir à ce titre;

4° avoir acquitté tout droit exigible prévu au présent règlement, de même que toute somme due au fonds d'assurance et la cotisation qui doit être versée au Fonds d'indemnisation du courtage immobilier;

5° la personne ou la société, ainsi que ses associés dans le cas d'une société et ses administrateurs dans le cas d'une personne morale :

a) ont remboursé à l'Organisme tout paiement d'indemnité versé à la suite d'une décision du comité d'indemnisation les concernant;

b) ne sont pas en défaut de respecter une ordonnance du comité de discipline ou d'un tribunal, émise dans le cadre d'un recours disciplinaire ou d'un recours visé aux articles 35 et 128 de la Loi sur le courtage immobilier, ou d'avoir acquitté toute amende et tout intérêt, frais et déboursés dus à l'Organisme en vertu d'une décision du comité de discipline ou d'un jugement;

c) ont remis, le cas échéant, la somme d'argent à toute personne ou société à qui elle revient, conformément au jugement définitif imposant une telle sanction en vertu du paragraphe 4° de l'article 98 de la Loi sur le courtage immobilier;

d) ont versé toute somme d'argent à la partie à laquelle elle est due, à la suite d'un engagement pris lors d'une médiation ou d'une conciliation, ou d'une décision arbitrale, conformément à l'article 34 de la Loi sur le courtage immobilier.

**7.** La demande de permis d'agence doit être accompagnée des renseignements et documents suivants relatifs au demandeur, sauf s'ils sont déjà en possession de l'Organisme :

1° le nom de la personne ou de la société et, s'il s'agit d'une personne physique, son numéro de permis de courtier;

2° le nom sous lequel l'agence entend exercer ses activités, celui-ci ne devant pas donner l'impression qu'elle n'est pas titulaire d'un permis délivré par l'Organisme;

3° l'adresse de son principal établissement et, le cas échéant, l'adresse de tous ses autres établissements, incluant le code postal, ainsi que les numéros de téléphone, télécopieur et autres appareils de télécommunication, adresses de courrier électronique ainsi que celles de ses sites Internet;

4° l'état des informations à jour sur cette personne ou société, publiées au registre des entreprises individuelles, des sociétés et des personnes morales;

5° dans le cas d'une personne morale ou d'une société, le nom du dirigeant de l'agence et son numéro de permis de courtier;

6° les noms des courtiers par l'entremise desquels elle entend exercer ses activités;

7° si elle déjà a été titulaire d'un permis qui a été révoqué, suspendu ou assorti de restrictions ou de conditions par le comité de discipline ou par un organisme, du Québec, d'une autre province ou d'un autre État, chargé de la surveillance et du contrôle du courtage immobilier, les documents en attestant;

8° si elle a déjà fait cession de ses biens ou est sous le coup d'une ordonnance de séquestre prononcée en vertu de la Loi sur la faillite et l'insolvabilité, les documents en attestant;

9° si elle a déjà été déclarée coupable par un tribunal d'une infraction ou d'un acte ou s'est reconnue coupable d'une telle infraction ou d'un tel acte, les documents en attestant;

10° si elle est pourvue d'un tuteur, d'un curateur ou d'un conseiller, les documents en attestant.

### §3. Dispositions particulières à la demande

**8.** Une demande de permis ne peut être considérée reçue qu'à compter du moment où tous les renseignements et documents exigés par la présente section ont été fournis et qu'elle est accompagnée des droits exigibles.

**9.** Une nouvelle demande présentée dans les trois ans qui suivent une décision rendue en vertu des articles 37, 38 ou 40 de la Loi sur le courtage immobilier, doit exposer des faits nouveaux susceptibles de justifier une décision différente.

## SECTION II

### MISE À JOUR DES RENSEIGNEMENTS ET MENTIONS DU PERMIS

**10.** Le titulaire de permis doit transmettre sans délai à l'Organisme toute modification dont fait l'objet un renseignement ou un document requis par la Loi sur le courtage immobilier ou le présent règlement.

De plus, il doit, dans les 10 jours où il en a connaissance, informer l'Organisme de toute réclamation formulée contre lui auprès de son assureur à l'égard de sa responsabilité professionnelle. Il doit également l'informer sans délai de toute déclaration de sinistre qu'il formule auprès de son assureur à l'égard de sa responsabilité professionnelle.

**11.** Le titulaire de permis doit répondre dans le délai fixé par l'Organisme à toute demande portant sur la mise à jour des renseignements le concernant.

**12.** Cinq ans après sa demande de permis et par la suite tous les cinq ans, le titulaire de permis de courtier doit transmettre à l'Organisme une nouvelle photographie datant d'au plus six mois sur un support permettant d'établir la date à laquelle elle a été prise. Le permis de courtier comporte la dernière photographie fournie par son titulaire.

**13.** Le permis comporte les mentions suivantes :

1° le nom du titulaire du permis;

2° le numéro du permis et sa date de délivrance;

3° le fait que son titulaire est une agence immobilière ou hypothécaire ou un courtier immobilier ou hypothécaire;

4° le cas échéant, la restriction dont est assorti le permis;

5° le nom de l'agence pour le compte de laquelle le courtier exerce ses activités, le cas échéant;

6° l'adresse et le numéro de téléphone de l'établissement du titulaire du permis;

7° la mention que le courtier est agréé pour être dirigeant d'agence, le cas échéant;

8° l'adresse du site Internet du titulaire du permis.

À la demande du titulaire, le permis peut comporter son nom usuel, mais dans ce cas, il doit avoir fourni à l'Organisme une déclaration sous serment que ce nom est de notoriété constante dans sa vie professionnelle et sociale ou tout autre document qui en fait la preuve.

## SECTION III

### SUSPENSION ET RÉVOCATION DE PERMIS

**14.** Le permis d'un courtier qui ne peut agir à son compte est suspendu lorsque :

1° le permis de l'agence pour le compte de laquelle le courtier exerce ses activités est suspendu ou révoqué;

2° le courtier cesse d'exercer pour le compte d'une agence.

Le courtier qui peut agir à son compte est réputé le faire à compter de la date à laquelle le permis de l'agence pour laquelle il exerce ses activités est révoqué ou suspendu.

**15.** Le permis de courtier est suspendu par l'Organisme dans les cas suivants :

1° son titulaire fait défaut d'acquitter toute somme due au fonds d'assurance, autre que la prime;

2° son titulaire fait défaut, dans le délai prescrit, de suivre avec succès un cours ou de compléter toute autre formation imposée par le comité d'inspection ou par le comité de discipline, ou découlant d'un engagement volontaire de sa part;

3° son titulaire fait défaut de suivre une formation supplémentaire imposée par l'Organisme et de la réussir, le cas échéant;

4° son titulaire fait défaut d'établir et de maintenir un compte en fidéicommiss conformément au présent règlement;

5° l'Organisme constate le défaut du courtier de mettre à jour un renseignement ou un document requis par la Loi sur le courtage immobilier et le présent règlement;

6° son titulaire ne satisfait plus à une condition requise pour la délivrance ou le maintien de son permis, à l'exception de celle prévue au paragraphe 6° de l'article 1, et aucune disposition spécifique de la Loi sur le courtage immobilier ou du présent règlement ne traite déjà de ce défaut.

**16.** Le permis d'une agence est suspendu par l'Organisme dans les cas suivants :

1° l'agence fait défaut d'acquitter toute somme due au fonds d'assurance;

2° son titulaire, ses associés, dans le cas d'une société, ou ses administrateurs, dans le cas d'une personne morale, font défaut, dans le délai prescrit, de suivre avec succès un cours ou de compléter toute autre formation imposés par le comité d'inspection, ou par le comité de discipline, ou découlant d'un engagement volontaire de leur part;

3° son titulaire, ses associés, dans le cas d'une société, ou ses administrateurs, dans le cas d'une personne morale, font défaut de suivre toute formation supplémentaire imposée par l'Organisme, et de la réussir, le cas échéant;

4° son titulaire fait défaut d'établir ou de maintenir un compte en fidéicommiss conformément au présent règlement;

5° l'Organisme constate le défaut de l'agence de mettre à jour un renseignement ou un document requis par la Loi sur le courtage immobilier ou le présent règlement;

6° son titulaire cesse de posséder les qualifications requises pour être dirigeant d'une agence ou, s'il s'agit d'une société ou d'une personne morale, elle n'est pas dirigée par une personne possédant ces qualifications pendant une période de plus de 60 jours;

7° son titulaire ne satisfait plus à une condition requise pour la délivrance ou le maintien de son permis, à l'exception de celle prévue au sous-paragraphe a du paragraphe 5° de l'article 6 du présent règlement, et aucune disposition spécifique de la Loi sur le courtage immobilier ou du présent règlement ne traite déjà de ce défaut.

**17.** Lorsqu'un permis fait l'objet d'une suspension, son titulaire ne peut effectuer d'opérations de courtage. Il ne peut non plus, notamment, effectuer de publicité, de sollicitation de clientèle ou de représentation relatives à des services de courtage immobilier ou hypothécaire, ni prendre le titre de courtier ou d'agence.

**18.** Sauf dans les cas de l'article 104 de la Loi sur le courtage immobilier, une personne peut demander la levée de la suspension de son permis, si elle établit que la cause qui a donné lieu à cette suspension n'existe plus.

**19.** Le permis d'un courtier est révoqué par l'Organisme dans les cas suivants :

1° le titulaire en fait la demande;

2° il fait défaut de payer à leur date d'exigibilité les sommes prévues à l'article 45 du présent règlement et à l'article 15 du Règlement sur le Fonds d'indemnisation et la fixation de la prime d'assurance de responsabilité professionnelle approuvé par le décret n° (*indiquer ici le numéro et la date du décret approuvant ce règlement*) pour la délivrance ou le maintien de son permis;

3° il a obtenu sous de fausses représentations la délivrance, le maintien, la modification ou la levée de la suspension de son permis ou des restrictions ou conditions dont il est assorti;

4° il n'a plus d'établissement au Québec;

5° il ne possède plus ou pas la citoyenneté canadienne, le statut de résident permanent ou un permis de travail délivré par les autorités canadiennes de l'immigration;

6° en cas de défaut par le courtier :

a) de rembourser le montant en capital, intérêts et frais auquel il a été condamné, par jugement définitif, en raison de sa responsabilité pour l'une des causes mentionnées à l'article 108 de la Loi sur le courtage immobilier ou par suite de l'exercice du recours subrogatoire prévu à l'article 112 de cette loi;

b) de respecter une ordonnance du comité de discipline ou d'un tribunal, émise dans le cadre d'un recours disciplinaire ou d'un recours visé aux articles 35 et 128 de la Loi sur le courtage immobilier, ou d'acquitter toute amende et tout intérêt, frais et déboursés dus à l'Organisme en vertu d'un jugement ou d'une décision du comité de discipline, tout droit exigible ou toute cotisation qui doit être versée au Fonds d'indemnisation du courtage immobilier;

c) de verser, le cas échéant, la somme d'argent à la partie à qui elle est due à la suite d'un engagement pris lors d'une médiation ou d'une conciliation, ou d'une décision arbitrale, conformément à l'article 34 de la Loi sur le courtage immobilier.

**20.** Le permis d'une agence est révoqué par l'Organisme dans les cas suivants :

1° le titulaire en fait la demande;

2° le titulaire fait défaut de payer à leur date d'exigibilité les sommes prévues à l'article 45 du présent règlement et à l'article 15 du Règlement sur le Fonds d'indemnisation et la fixation de la prime d'assurance de responsabilité professionnelle pour la délivrance ou le maintien de son permis;

3° le titulaire a obtenu sous de fausses représentations la délivrance, le maintien ou la levée de la suspension de son permis ou des restrictions ou conditions dont il est assorti;

4° le titulaire n'a plus d'établissement au Québec;

5° en cas de défaut, par le titulaire du permis, ou par ses associés dans le cas d'une société ou par ses administrateurs dans le cas d'une personne morale :

a) de rembourser le montant en capital, intérêts et frais auquel il a été condamné, par jugement définitif, en raison de sa responsabilité pour l'une des causes mentionnées à l'article 108 de la Loi sur le courtage immobilier ou par suite de l'exercice du recours subrogatoire prévu à l'article 112 de cette loi;

b) de respecter une ordonnance du comité de discipline ou d'un tribunal, émise dans le cadre d'un recours disciplinaire ou d'un recours visé aux articles 35 et 128 de la Loi sur le courtage immobilier, ou d'acquitter toute amende et tout intérêt, frais et déboursés dus à l'Organisme en vertu d'un jugement ou d'une décision du comité de discipline, tout droit exigible ou toute cotisation qui doit être versée au Fonds d'indemnisation du courtage immobilier;

c) de verser, le cas échéant, la somme d'argent à la partie à qui elle est due à la suite d'un engagement pris lors d'une médiation ou d'une conciliation, ou d'une décision arbitrale, conformément à l'article 34 de la Loi sur le courtage immobilier;

6° dans le cas d'une personne physique, elle n'est plus titulaire d'un permis de courtier.

**21.** Le permis est suspendu ou révoqué à la date et à l'heure déterminées par l'Organisme.

**22.** La suspension ou la révocation d'un permis n'a pas pour effet de donner droit à un remboursement ou à une réduction du montant des droits exigibles ou d'une cotisation dus en vertu de la Loi sur le courtage immobilier, du présent règlement ou du Règlement sur le Fonds d'indemnisation et la fixation de la prime d'assurance de responsabilité professionnelle.

#### SECTION IV COMITÉ DE DÉLIVRANCE ET DE MAINTIEN DES PERMIS

**23.** Le comité de délivrance et de maintien des permis, à qui sont délégués les fonctions et les pouvoirs dévolus par les articles 37 à 39 et 41 de la Loi sur le courtage immobilier, est formé d'au moins trois et d'au plus neuf membres, dont un président, nommés pour un mandat de trois ans par le conseil d'administration de l'Organisme.

Le conseil d'administration peut nommer un ou plusieurs vice-présidents.

À l'expiration de leur mandat, les membres demeurent en fonction jusqu'à ce qu'ils soient remplacés, destitués, nommés de nouveau ou jusqu'à leur démission. Toutefois, advenant qu'un membre du comité soit remplacé ou démissionne, il peut continuer un dossier dont il a été saisi.

**24.** Si le nombre de membres du comité le permet, le comité peut siéger en plusieurs divisions composées de trois membres ou plus, dont un président ou un vice-président. Dans le cas où une division compte plus de trois membres, le nombre de membres doit être impair.

**25.** Les membres du comité doivent prêter le serment prévu à l'annexe A du présent règlement.

**26.** L'avis visé à l'article 41 de la Loi sur le courtage immobilier doit, en outre, informer le titulaire de permis, ou la personne ou la société qui fait la demande, de la possibilité de produire des documents pour compléter son dossier et du recours prévu à l'article 43 de cette loi.

**27.** La décision du comité est rendue à la majorité des membres. Elle est consignée par écrit et signée par les membres du comité qui y souscrivent. La décision de refuser de délivrer, de révoquer ou de suspendre un permis ou de l'assortir de restrictions ou de conditions est motivée.

**28.** Le comité peut rendre sa décision même si le titulaire de permis ou la personne qui en demande la délivrance fait défaut de donner suite à l'avis transmis conformément à l'article 41 de la Loi sur le courtage immobilier, ne se présente pas à la rencontre fixée, n'a pas présenté ses observations par écrit ou n'a pas produit les documents nécessaires pour compléter son dossier.

**29.** Le comité transmet annuellement et chaque fois que l'Organisme lui en fait la demande un rapport de ses activités.

**30.** Les séances du comité se tiennent à l'aide de tout moyen permettant aux participants de communiquer entre eux. Ils sont alors réputés avoir assisté à la séance.

## SECTION V AVIS DE DÉCISION

**31.** L'Organisme doit, chaque fois qu'il rend une décision défavorable à l'égard d'une personne ou d'une société, l'aviser par écrit.

Il avise, en outre, l'agence pour le compte de laquelle la personne exerce ou devrait exercer ses activités.

**32.** Une décision imposant la suspension ou la révocation d'un permis ou imposant des conditions ou restrictions à un permis est rendue publique par la mention qui en est faite au registre des titulaires de permis tenu par l'Organisme.

**33.** Un avis d'une décision définitive du comité de délivrance et de maintien des permis, du comité de discipline ou d'un tribunal d'appel, entraînant la suspension ou la révocation du permis d'un courtier ou d'une agence ou imposant des conditions ou restrictions à son permis et, le cas échéant, un avis d'une décision rectificatif ou révisant une telle décision, est publié ou inséré dans une publication officielle ou régulière de

l'Organisme ou dans son site Internet. Cet avis doit comprendre le nom du courtier ou de l'agence titulaire du permis visé par la décision, le type de permis dont il est titulaire, le lieu d'exercice de ses activités, le nom sous lequel il exerce ses activités, s'il y a lieu, sa spécialité, le cas échéant, et la date et le dispositif de la décision. Dans le cas d'une décision rendue par le comité de discipline, l'avis indique également la date et la nature de l'infraction.

## SECTION VI QUALIFICATION D'UN DIRIGEANT D'AGENCE

**34.** Est qualifiée à titre de dirigeant d'agence immobilière ou hypothécaire, la personne qui satisfait aux conditions suivantes :

1° être titulaire d'un permis de courtier immobilier ou hypothécaire, selon le cas, qui n'est pas suspendu, ni assorti de restrictions ou de conditions;

2° pouvoir agir à son compte;

3° satisfaire à l'une des conditions suivantes démontrant qu'elle possède les compétences en gestion des activités professionnelles des courtiers et agences :

a) avoir réussi l'examen de dirigeant d'agence immobilière ou hypothécaire conformément à la section VII;

b) avoir été qualifiée à titre de dirigeant d'agence immobilière ou hypothécaire, selon le cas, pendant trois des cinq années précédentes;

4° à compter de la réussite de l'examen mentionné au sous-paragraphe a du paragraphe 3°, avoir suivi et, le cas échéant, réussi toute formation supplémentaire exigée des courtiers qualifiés à titre de dirigeant d'agence.

Pour maintenir sa qualification, le dirigeant d'agence immobilière ou hypothécaire doit continuer de se conformer aux conditions prévues aux paragraphes 1°, 2° et 4° du premier alinéa.

## SECTION VII EXAMENS

**35.** Les examens de l'Organisme portent sur les compétences que doit posséder un courtier, selon le permis sollicité ou les restrictions dont il peut être assorti, un dirigeant d'agence ou le titulaire d'un titre de spécialiste, selon le titre sollicité.

**36.** L'Organisme doit rendre accessible et communiquer à toute personne qui lui en fait la demande la liste des compétences évaluées dans les examens qu'il prépare.

**37.** La demande d'inscription à un examen doit, avant la date déterminée pour sa tenue, être transmise à l'Organisme et accompagnée de tous les documents et renseignements exigés aux paragraphes 1<sup>o</sup>, 2<sup>o</sup>, 4<sup>o</sup> et 6<sup>o</sup> de l'article 5 et indiquer le permis ou le titre pour lequel la demande d'examen est présentée.

**38.** La personne qui échoue un examen peut s'inscrire jusqu'à trois fois à un examen de reprise dans les 12 mois suivant la date de l'examen initial. Si elle échoue tous ses examens de reprise, elle ne peut s'inscrire à nouveau à l'examen qu'après une période de 12 mois suivant la date du dernier examen de reprise.

**39.** L'Organisme peut annuler l'examen d'une personne qui est inscrite à une session d'examen sous de fausses représentations ou qui affecte le déroulement de cette session de façon grave, répétée ou continue, notamment par la fraude, le plagiat, la tricherie ou par sa collaboration à de telles manœuvres. Cette personne ne peut être admise à tout examen qu'après une période de 12 mois suivant la date de l'annulation de l'examen par l'Organisme.

## CHAPITRE II AUTORISATIONS SPÉCIALES

**40.** Une autorisation spéciale peut être délivrée, pour une période de 12 mois, pour des opérations de courtage visées à l'article 1 de la Loi sur le courtage immobilier, à toute personne, société ou groupement de celles-ci, autre qu'un courtier ou une agence, qui en fait la demande et satisfait aux conditions suivantes :

1<sup>o</sup> avoir transmis une demande d'autorisation spéciale comprenant :

- a) le nom et les coordonnées du demandeur;
- b) lorsque le demandeur est une personne physique et qu'il agit pour une personne, une société ou un groupement de celles-ci autorisés à se livrer hors Québec à des opérations de courtage visées à l'article 1 de la Loi sur le courtage immobilier, le nom et les coordonnées de cette personne, de cette société ou de ce groupement;
- c) une description des activités de courtage ponctuelles et occasionnelles auxquelles le demandeur entend se livrer au Québec;
- d) l'identification des fins spécifiques pour lesquelles la demande est faite;
- e) une déclaration par laquelle le demandeur s'engage à agir dans les limites de son autorisation spéciale;
- f) toute observation que le demandeur croit opportun de fournir pour justifier sa demande d'autorisation spéciale;

2<sup>o</sup> avoir fourni un certificat de l'autorité compétente attestant que le demandeur est autorisé à se livrer hors Québec à des opérations de courtage prévues à l'article 1 de la Loi sur le courtage immobilier;

3<sup>o</sup> avoir payé les droits exigibles prévus au chapitre III;

4<sup>o</sup> avoir acquitté la cotisation qui doit être versée au Fonds d'indemnisation du courtage immobilier;

5<sup>o</sup> avoir acquitté la prime d'assurance de responsabilité civile fixée par résolution de l'Organisme au fonds d'assurance.

**41.** L'autorisation spéciale délivrée par l'Organisme ne vaut que pour les limites et les conditions qui y sont spécifiées.

**42.** Une autorisation spéciale ne peut être délivrée à une personne physique qui agit pour une personne, une société ou un groupement de celles-ci que si cette personne, cette société ou ce groupement est titulaire d'une autorisation spéciale.

**43.** Le titulaire d'une autorisation spéciale doit, durant toute la période de validité de l'autorisation spéciale :

1<sup>o</sup> être autorisé par l'autorité compétente à se livrer hors Québec à des opérations de courtage relatives aux actes mentionnés à l'article 1 de la Loi sur le courtage immobilier;

2<sup>o</sup> respecter les dispositions de la Loi sur le courtage immobilier et des règlements adoptés conformément à celle-ci comme s'il était titulaire d'un permis délivré par l'Organisme;

3<sup>o</sup> déposer les sommes qui lui sont confiées en fidéicommiss dans un compte en fidéicommiss maintenu par un titulaire de permis délivré par l'Organisme;

4<sup>o</sup> être assisté d'un titulaire de permis délivré par l'Organisme, désigné par l'Organisme ou choisi par le titulaire de l'autorisation spéciale.

Il doit informer par écrit l'Organisme dès que son autorisation à se livrer hors Québec à des opérations de courtage prévues à l'article 1 de la Loi sur le courtage immobilier cesse ou devient assortie de restrictions ou de conditions.

**44.** Dans toute publicité, sollicitation de clientèle et représentation relatives aux opérations de courtage exercées au Québec et prévues à l'article 1 de la Loi sur le courtage immobilier, le titulaire d'une autorisation spéciale doit faire suivre son nom des mentions suivantes :

1<sup>o</sup> la mention de la province ou du territoire canadien ou de l'État où il est légalement autorisé à se livrer à des opérations de courtage prévues à l'article 1 de la Loi sur le courtage immobilier;

2<sup>o</sup> une mention selon laquelle il détient une autorisation spéciale pour se livrer au Québec à des opérations de courtage visées à l'article 1 de la Loi sur le courtage immobilier.

Il doit également y préciser les limites de son autorisation spéciale.

De plus, le titulaire d'une autorisation spéciale doit, sans délai, informer par écrit toute personne avec qui il est en relation dans le cadre de l'exercice de ses activités de courtage au Québec du fait qu'il est titulaire d'une autorisation spéciale et des limites de celle-ci.

### CHAPITRE III

#### DROITS EXIGIBLES ET COTISATIONS

**45.** Les droits annuels exigibles pour être titulaire d'un permis sont les suivants :

- 1<sup>o</sup> pour un permis de courtier immobilier : 850 \$;
- 2<sup>o</sup> pour un permis de courtier hypothécaire : 850 \$;
- 3<sup>o</sup> pour un permis d'agence immobilière : 500 \$;
- 4<sup>o</sup> pour un permis d'agence hypothécaire : 500 \$.

Ces droits sont exigibles lors de la demande de permis et, par la suite, le 1<sup>er</sup> mai de chaque année. Si le permis est délivré pour une période inférieure à 12 mois, le montant des droits est ajusté au prorata du nombre de mois à courir jusqu'à la date d'exigibilité des droits annuels du permis, incluant le mois pendant lequel la demande de permis est faite.

Lorsqu'un titulaire de permis demande simultanément la délivrance d'un nouveau permis et l'abandon d'un autre permis dont il est déjà titulaire, les droits exigibles pour le nouveau permis sont réduits d'un montant équivalant aux droits exigibles acquittés pour le permis abandonné, au prorata du nombre de mois à courir jusqu'à la prochaine date d'exigibilité des droits annuels du permis, excluant le mois au cours duquel la demande est présentée.

**46.** Les droits exigibles pour une autorisation spéciale sont les suivants :

- 1<sup>o</sup> pour toute personne physique : 850 \$;
- 2<sup>o</sup> pour la personne, la société ou le groupement de celles-ci que représente la personne physique : 500 \$.

**47.** Les montants des droits exigibles sont indexés annuellement le 1<sup>er</sup> mai de chaque année selon le taux d'augmentation de l'indice général des prix à la consommation pour le Canada, tel que déterminé par Statistique Canada, pour la période de 12 mois se terminant le 31 décembre de l'année précédente.

Les montants ainsi ajustés sont diminués au dollar le plus près s'ils comprennent une fraction de dollar inférieure à 0,50 \$; ils sont augmentés au dollar le plus près s'ils comprennent une fraction de dollar égale ou supérieure à 0,50 \$.

Le résultat de l'indexation est publié à la *Gazette officielle du Québec*.

### CHAPITRE IV

#### FORMATION SUPPLÉMENTAIRE DES COURTIERS ET DES DIRIGEANTS D'AGENCE

**48.** Les activités de formation supplémentaire ont pour objet de permettre aux courtiers et aux dirigeants d'agence d'acquérir, de maintenir, de mettre à jour, d'améliorer et d'approfondir les compétences professionnelles liées à l'exercice de leurs activités.

**49.** Les activités de formation supplémentaire que l'ensemble ou une partie des courtiers ou des dirigeants d'agence doivent suivre portent notamment sur les sujets suivants :

1<sup>o</sup> les règles de droit générales ou particulières applicables à une opération de courtage visée à l'article 1 de la Loi sur le courtage immobilier;

2<sup>o</sup> toute réforme législative ou réglementaire pouvant affecter l'exercice des activités des courtiers et des agences;

3<sup>o</sup> le contenu, l'utilisation et la rédaction des contrats et formulaires relatifs à une opération de courtage visée à l'article 1 de la Loi sur le courtage immobilier;

4<sup>o</sup> tout phénomène d'ordre matériel, physique ou environnemental pouvant affecter l'objet d'une opération de courtage visée à l'article 1 de la Loi sur le courtage immobilier;

5<sup>o</sup> l'éthique et la déontologie des courtiers et des dirigeants d'agence;

6<sup>o</sup> la gestion des activités professionnelles des courtiers et des agences;

7<sup>o</sup> l'évaluation de la valeur d'un immeuble ou d'une entreprise;

8° l'évaluation de la qualité et des éléments de construction d'un immeuble;

9° les implications financières d'une transaction visée à l'article 1 de la Loi sur le courtage immobilier;

10° le financement d'une transaction visée à l'article 1 de la Loi sur le courtage immobilier.

**50.** Pour toute activité de formation visée par le présent chapitre, l'Organisme :

1° en approuve le contenu;

2° fixe la durée de l'activité et le délai imparti pour la suivre;

3° identifie les formateurs, les organismes ou les établissements d'enseignement habilités à l'offrir.

**51.** Le présent règlement entre en vigueur le (*indiquer ici la date de l'entrée en vigueur de la Loi sur le courtage immobilier (2008, c. 9)*).

## ANNEXE A (article 25)

### « SERMENT DE DISCRÉTION

Je, A.B., déclare sous serment que je ne révélerai et ne ferai connaître, sans y être autorisé par la loi, quoi que ce soit dont j'aurai connaissance dans l'exercice de ma charge. »

## Règlement sur les dossiers, livres et registres, la comptabilité en fidéicommis et l'inspection des courtiers et des agences

Loi sur le courtage immobilier  
(2008, c. 9, a. 10, 46, 47, 49 et 76;  
2009, c. 58, a. 145 et 146)

## CHAPITRE I REGISTRES ET DOSSIERS

### SECTION I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

**1.** Le courtier ou l'agence doit tenir les registres et dossiers prescrits par le présent chapitre et les maintenir à jour.

Dans le cas d'un courtier qui agit pour une agence, les obligations liées à la tenue des registres et dossiers sont déléguées à l'agence. Le courtier doit lui transmettre sans délai tous les renseignements nécessaires à cette fin.

## SECTION II TENUE DES REGISTRES

**2.** Le courtier ou l'agence doit tenir les registres suivants à son établissement :

1° un registre de ses contrats de courtage;

2° un registre de ses transactions;

3° des registres comptables portant sur les sommes détenues en fidéicommis par le courtier ou par l'agence;

4° un registre des avis de divulgation requis par l'article 18 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers, sur la publicité et sur la formation supplémentaire approuvée par le décret numéro (*indiquer ici le numéro et la date du décret approuvant ce règlement*);

5° un registre sur la comptabilité du courtier ou de l'agence;

6° un registre des courtiers qui agissent pour l'agence.

**3.** Le registre des contrats de courtage doit prévoir, par ordre numérique croissant, des numéros uniques attribués par le titulaire de permis à chacun des contrats de courtage. Il contient, pour chaque contrat, les renseignements suivants :

1° lorsque le contrat vise l'achat, la vente, la location ou l'échange d'un immeuble ou l'achat ou la vente d'une entreprise, l'adresse de l'immeuble ou de l'entreprise faisant l'objet du contrat ou sa description cadastrale s'il n'y a pas d'adresse;

2° lorsque le contrat vise un prêt garanti par hypothèque immobilière, le nom et les coordonnées de la personne ou de la société ayant confié le contrat;

3° la date à laquelle le contrat a été confié au titulaire de permis;

4° le numéro unique, provenant d'une série consécutive de numéros propres au titulaire de permis, attribué au contrat;

5° le cas échéant, le nom du courtier qui agit pour l'agence pour l'exécution du contrat.

**4.** Le registre des transactions doit prévoir, par ordre numérique croissant, des numéros uniques attribués à chacune des transactions. Il contient, pour chaque transaction, les renseignements suivants :

1° le numéro unique attribué à la transaction, provenant d'une série consécutive de numéros propres au titulaire de permis;

2° la date d'acceptation de la proposition de transaction;

3° l'adresse de l'immeuble ou de l'entreprise faisant l'objet de la transaction ou sa description cadastrale s'il n'y a pas d'adresse;

4° la somme reçue en fidéicommiss, le cas échéant;

5° le nom du courtier à qui la proposition de transaction a été confiée;

6° le nom de la personne ou de la société avec laquelle le titulaire de permis partage sa rétribution ainsi que, le cas échéant, le numéro de son permis de courtier ou d'agence ou le numéro du permis, de la licence, du certificat ou de toute autre forme d'autorisation délivrée à l'extérieur du Québec ou en vertu d'une loi autre que la Loi sur le courtage immobilier.

**5.** Le registre comptable portant sur les sommes détenues en fidéicommiss doit être intégré dans un système de comptabilité tenu suivant les principes comptables généralement reconnus. Il contient, inscrits par ordre chronologique, les renseignements suivants :

1° si la somme reçue en fidéicommiss est déposée au compte général en fidéicommiss :

a) le numéro unique attribué par le titulaire de permis à la transaction, le cas échéant;

b) la somme reçue;

c) le numéro du reçu émis au déposant pour la somme reçue;

d) la date du dépôt à l'institution financière;

e) l'identification du déposant;

f) le solde du compte général en fidéicommiss;

2° si la somme reçue en fidéicommiss est retirée du compte général en fidéicommiss :

a) le numéro unique attribué par le titulaire de permis à la transaction, le cas échéant;

b) la somme retirée;

c) le numéro unique attribué au chèque ou à la lettre de change, ou celui du bordereau de transfert qui sert à effectuer un retrait;

d) le nom du bénéficiaire du chèque, de la lettre de change ou du bordereau de transfert servant au retrait;

e) la date apparaissant au chèque, à la lettre de change ou au bordereau de transfert servant au retrait;

f) le solde du compte général en fidéicommiss;

3° si la somme reçue en fidéicommiss est déposée dans un compte spécial en fidéicommiss :

a) les renseignements prévus au paragraphe 1°;

b) l'identification du compte spécial;

c) le nom de l'institution financière où ce compte est ouvert;

4° si la somme reçue en fidéicommiss est retirée d'un compte spécial en fidéicommiss :

a) les renseignements prévus au paragraphe 2°;

b) l'identification du compte spécial;

c) le nom de l'institution financière où ce compte est ouvert.

**6.** Le registre des avis de divulgation doit prévoir, par ordre numérique croissant, des numéros uniques attribués à chacun des avis de divulgation. Il contient, pour chacune des transactions pour lesquelles un tel avis est requis en vertu de l'article 18 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers, sur la publicité et sur la formation supplémentaire, les renseignements suivants :

1° le nom du titulaire de permis qui produit l'avis de divulgation ainsi que son numéro de permis;

2° l'objet et la nature de la transaction;

3° la nature de l'intérêt que le titulaire de permis possède ou se propose d'acquérir;

4° l'identification des parties à la transaction;

5° le prix de vente accepté ou le montant du prêt consenti;

6° la date et l'heure de la rédaction de la proposition de transaction;

7° la date et l'heure de l'acceptation de la proposition de transaction;

8° la date et l'heure de la réception de l'avis par chacun des contractants pressentis.

**7.** Chaque année, avant le 31 mars, et chaque fois que l'Organisme lui en fait la demande, le titulaire de permis doit transmettre à l'Organisme un exemplaire de son registre des avis de divulgation.

**8.** Le registre portant sur la comptabilité de l'entreprise doit être intégré dans un système de comptabilité tenu suivant les principes comptables généralement reconnus.

**9.** Le registre des courtiers qui agissent pour une agence doit contenir une liste complète et à jour des noms et numéros de permis des courtiers par l'entremise desquels elle se livre à des opérations de courtage visées à l'article 1 de la Loi sur le courtage immobilier.

### SECTION III TENUE DES DOSSIERS

**10.** Le courtier ou l'agence doit tenir les dossiers suivants à son établissement :

1° un dossier pour chaque contrat de courtage;

2° un dossier pour l'ensemble des propositions de transaction non acceptées;

3° un dossier pour chaque transaction;

4° un dossier pour les avis de divulgation.

**11.** Le dossier pour un contrat de courtage contient les documents suivants :

1° le contrat de courtage;

2° tout document servant ou ayant servi à l'exécution du contrat, notamment tout document servant à démontrer l'exactitude des renseignements fournis;

3° le contenu du dossier prévu à l'article 13, le cas échéant.

**12.** Le dossier pour l'ensemble des propositions de transaction non acceptées contient les propositions de transactions qui n'ont pas été acceptées, dans le cas où le titulaire de permis n'est pas celui à qui un contrat de courtage a été confié.

**13.** Le dossier pour une transaction contient la proposition de transaction acceptée et tout autre document ayant servi à la réalisation de la transaction.

**14.** Le dossier pour l'ensemble des avis de divulgation contient les documents suivants :

1° les avis de divulgation requis par l'article 18 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers, sur la publicité et sur la formation supplémentaire, dûment complétés, et la preuve de leur réception;

2° à moins que ces documents n'aient été déposés dans l'un des dossiers prévus aux paragraphes 2° et 3° de l'article 10, la proposition de transaction acceptée et tous les documents s'y rapportant.

### SECTION IV CONSERVATION, UTILISATION ET DESTRUCTION DES REGISTRES ET DES DOSSIERS

**15.** Le titulaire de permis doit prendre les mesures nécessaires pour empêcher la perte ou la destruction des registres et des dossiers et pour empêcher toute falsification des renseignements et documents s'y trouvant.

**16.** Le titulaire de permis doit s'assurer que les registres et les dossiers sont conservés de façon à ce qu'une personne non autorisée ne puisse y avoir accès.

Lorsque les registres et les dossiers sont conservés sur support technologique, l'accès aux documents qui y sont contenus doit être limité aux personnes qui sont à l'emploi ou autorisées à agir pour le titulaire de permis, pour les renseignements nécessaires à l'exercice de leurs activités.

**17.** Le titulaire de permis doit conserver les registres et les dossiers pendant au moins 6 ans suivant leur fermeture définitive. À moins qu'ils ne constituent un élément de preuve dans le cadre d'une poursuite civile, disciplinaire, pénale ou criminelle, ces registres et ces dossiers peuvent par la suite être détruits.

**18.** La destruction des registres et des dossiers doit être effectuée en prenant les mesures nécessaires pour protéger le caractère confidentiel des renseignements qui s'y trouvent.

**19.** Le courtier qui cesse d'exercer à son propre compte ou l'agence qui cesse d'exercer doit remettre sans délai ses registres et ses dossiers, autres que ceux relatifs à la comptabilité de son entreprise, à un courtier agissant à son propre compte ou à une agence, titulaire du ou des permis nécessaires au maintien de tels registres et dossiers.

Le courtier ou l'agence qui reçoit ainsi des registres et des dossiers a les mêmes obligations quant à la conservation, l'utilisation et la destruction de ceux-ci qu'à l'égard des siens.

**20.** Le titulaire de permis qui reçoit les registres et les dossiers d'un autre titulaire, conformément à l'article 19, doit, dans les 30 jours suivant la date de leur réception, en aviser par écrit l'Organisme.

**21.** Le titulaire de permis qui cesse ses activités et qui n'a personne à qui remettre ses registres et ses dossiers, conformément à l'article 19, doit transmettre un avis à l'Organisme indiquant l'adresse de l'endroit où les registres et les dossiers sont maintenus, attestant de la sécurité de ce lieu, à l'égard notamment de la destruction des registres et des dossiers, et garantissant la protection des renseignements confidentiels qui y sont contenus. Tout changement du lieu où sont maintenus les registres et les dossiers doit être notifié par écrit à l'Organisme.

**22.** Dès la cessation de ses activités, le titulaire de permis doit transmettre à l'Organisme :

1° le registre des avis de divulgation;

2° les documents prévus à l'article 38.

**23.** Les registres et les dossiers du titulaire de permis qui cesse ses activités sans se conformer aux articles 19 et 21 pourront être saisis et archivés par l'Organisme. Tous les frais encourus devront être acquittés par le titulaire du permis.

## CHAPITRE II COMPTES EN FIDÉICOMMIS

### SECTION I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

**24.** Un courtier doit, conformément au présent chapitre, établir et maintenir un compte en fidéicommis.

Dans le cas d'un courtier qui agit pour une agence, les obligations liées à l'établissement et au maintien d'un compte en fidéicommis sont déléguées à l'agence. Le courtier demeure responsable avec cette agence des obligations imposées par le présent chapitre.

Une agence peut déléguer à une seule autre agence les obligations liées à l'établissement et au maintien d'un compte en fidéicommis qui lui ont été déléguées par les courtiers qui agissent pour elle. Ces derniers demeurent responsables des obligations imposées par le présent chapitre, avec leur agence ainsi qu'avec l'agence à qui elles ont été déléguées. Un avis de cette délégation doit être transmis à l'Organisme sans délai et par écrit.

Le présent article ne s'applique pas au courtier qui produit une déclaration à l'Organisme à l'effet qu'il est dans l'une des situations suivantes :

1° il est employé de l'Organisme;

2° il est employé d'une personne qui n'est pas une agence et il ne se livre, à ce titre, à aucune opération de courtage visée à l'article 1 de la Loi sur le courtage immobilier.

**25.** Les sommes qui doivent être versées en fidéicommis le sont sans délai, suivant les termes de la fiducie prévus à la proposition de transaction ou selon les termes de toute autre entente, dans un compte général en fidéicommis ouvert au nom du titulaire de permis.

Si la personne qui a confié une somme au titulaire de permis demande expressément que lui soient remis les intérêts de cette somme, le titulaire de permis doit virer immédiatement celle-ci du compte général en fidéicommis vers un compte spécial en fidéicommis. Le courtier ou l'agence doit y faire indiquer le nom du client pour qui ce compte est ouvert.

**26.** Toute somme reçue par un titulaire de permis à titre d'avance de rétribution ou de déboursés doit être versée sans délai dans le compte général en fidéicommis ouvert au nom du titulaire de permis qui la reçoit.

**27.** La somme reçue par un titulaire de permis et versée dans un compte en fidéicommis conformément aux articles 25 et 26 peut l'être en monnaie canadienne ou en devises étrangères.

### SECTION II OUVERTURE D'UN COMPTE GÉNÉRAL EN FIDÉICOMMIS OU D'UN COMPTE SPÉCIAL EN FIDÉICOMMIS

**28.** Le titulaire de permis ouvre un seul compte général en fidéicommis, dès que ses activités le requièrent et au plus tard dans les 10 jours de la délivrance du permis, et autant de comptes spéciaux en fidéicommis que nécessaire, dans lesquels sont déposées les sommes détenues, dont les avances de rétribution, provenant d'un client ou d'une autre personne.

Ces comptes doivent être composés de dépôts couverts par l'assurance-dépôts en application de la Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada (L.R.C. 1985, c. C-3) ou garantis en application de la Loi sur l'assurance-dépôts (L.R.Q., c. A-26).

Ces comptes doivent être ouverts au Québec, dans un établissement financier régi par la Loi sur les sociétés de fiducie et les sociétés d'épargne (L.R.Q., c. S-29.01), la Loi sur les banques (L.C. 1991, c. 46), la Loi sur les coopératives de services financiers (L.R.Q., c. C-67.3) ou la Loi sur les sociétés de fiducie et de prêt (L.C. 1991, c. 45) et avec lequel l'Organisme a conclu une entente sur le versement des intérêts au Fonds de financement de l'Organisme.

**29.** Lors de l'ouverture du compte général en fidéicommiss, le titulaire de permis doit compléter et transmettre à l'institution financière dépositaire et à l'Organisme une déclaration d'ouverture de compte. Il doit en conserver un exemplaire pour fins d'inspection.

La déclaration d'ouverture de compte doit indiquer :

1<sup>o</sup> le nom et l'adresse de l'institution financière à laquelle s'adresse la déclaration;

2<sup>o</sup> le nom du courtier ou du dirigeant de l'agence qui fait la déclaration, le numéro de permis du titulaire ainsi que l'adresse de son établissement;

3<sup>o</sup> la date d'ouverture du compte;

4<sup>o</sup> que ce compte général ouvert à l'institution financière au nom du titulaire de permis est « en fidéicommiss »;

5<sup>o</sup> le numéro du compte;

6<sup>o</sup> que ce compte est constitué des sommes que le titulaire de permis reçoit ou recevra en fidéicommiss dans l'exercice de ses activités et que ce compte est régi par la Loi sur le courtage immobilier;

7<sup>o</sup> que les intérêts produits par les sommes déposées dans ce compte doivent être versés au Fonds de financement de l'Organisme;

8<sup>o</sup> que l'institution financière est autorisée à transférer directement au Fonds de financement de l'Organisme les intérêts générés par ce compte et à y prélever à la source, le cas échéant, les frais d'administration prévus par l'entente intervenue ou à intervenir avec l'Organisme;

9<sup>o</sup> une mention des personnes autorisées à signer, au nom du titulaire de permis, tout document relatif aux opérations courantes de ce compte et la signature de chacune de celles-ci;

10<sup>o</sup> qu'en tout temps, l'Organisme est autorisé de façon irrévocable à requérir et à obtenir de l'institution financière tout renseignement, explication ou copie de document nécessaire ou utile pour fins de vérification relative à ce compte;

11<sup>o</sup> que l'Organisme est autorisé de façon irrévocable à bloquer les sommes détenues en fidéicommiss, à prendre possession de toute somme confiée à un titulaire de permis, à révoquer la signature du courtier ou du dirigeant d'agence ou à fermer tout compte en fidéicommiss de ceux-ci.

**30.** Lorsque le titulaire de permis ouvre un compte spécial en fidéicommiss, il doit remplir une déclaration d'ouverture de compte, en conserver un exemplaire pour fins d'inspection et transmettre cette déclaration sans délai à l'institution financière dépositaire.

La déclaration d'ouverture de compte doit indiquer, outre les mentions prévues aux paragraphes 1<sup>o</sup>, 2<sup>o</sup>, 3<sup>o</sup>, 5<sup>o</sup>, 9<sup>o</sup>, 10<sup>o</sup> et 11<sup>o</sup> de l'article 29 :

1<sup>o</sup> le nom et l'adresse du déposant;

2<sup>o</sup> la somme reçue et une mention que cette somme est reçue « en fidéicommiss » dans l'exercice des activités de courtier;

3<sup>o</sup> que cette somme est déposée dans un compte spécial ouvert à l'institution financière au nom du titulaire de permis « en fidéicommiss »;

4<sup>o</sup> que ce compte est régi par la Loi sur le courtage immobilier;

5<sup>o</sup> que les intérêts produits par la somme déposée dans ce compte sont la propriété du déposant.

### SECTION III

#### GESTION DES COMPTES EN FIDÉICOMMISS

**31.** Lorsque le titulaire de permis reçoit une somme en espèces, il doit remettre au déposant un reçu comprenant les mentions suivantes :

1<sup>o</sup> la date de la réception de la somme;

2<sup>o</sup> le montant de la somme reçue et en quelle devise est cette somme;

3<sup>o</sup> si la somme est reçue pour le compte d'autrui ou à titre d'avance de rétribution ou de déboursés;

4<sup>o</sup> le nom, l'adresse, la date de naissance et l'occupation du déposant;

5<sup>o</sup> que, dès que cette somme est déposée dans un compte en fidéicommiss, un reçu sera remis au déposant;

6<sup>o</sup> le nom et la signature de la personne qui, en son nom, reçoit la somme;

7<sup>o</sup> le nom du titulaire de permis, son adresse et le numéro de son permis.

**32.** Dès qu'il a déposé une somme dans un compte général ou spécial en fidéicommiss, ou que cette somme a été déposée en fidéicommiss par virement électronique, le titulaire de permis doit remettre au déposant un reçu

portant un numéro unique, provenant d'une série consécutive de numéros, qu'il attribue aux reçus qu'il émet. Le titulaire de permis doit conserver un duplicata de ce reçu dans ses dossiers.

Le reçu doit porter la signature de la personne autorisée par le titulaire de permis et, outre les mentions prévues aux paragraphes 1<sup>o</sup>, 2<sup>o</sup>, 3<sup>o</sup> et 6<sup>o</sup> de l'article 31, indiquer :

1<sup>o</sup> la forme sous laquelle la somme a été reçue;

2<sup>o</sup> que la somme est reçue pour dépôt dans le compte en fidéicommiss du titulaire de permis;

3<sup>o</sup> les fins pour lesquelles la somme est reçue;

4<sup>o</sup> que le titulaire de permis disposera de cette somme à ces fins, en conformité avec la Loi sur le courtage immobilier.

**33.** Lorsque le paiement d'un chèque ou d'une autre lettre de change qui a été reçu à titre d'acompte ou d'arrhes est refusé par l'institution financière sur laquelle il a été tiré ou encore que la somme n'est pas reçue dans les délais prévus à la proposition de transaction, le titulaire de permis doit, sans délai, en informer par écrit les parties à la transaction.

**34.** Tout retrait d'un compte général ou spécial en fidéicommiss doit être effectué au moyen d'un virement électronique, d'un chèque, d'une autre lettre de change ou d'un bordereau de transfert, portant le numéro unique qui a été attribué à la transaction visée.

Le titulaire de permis doit conserver une copie d'un document constatant un virement électronique, des chèques, lettres de change et bordereaux de transfert, ainsi qu'une copie des chèques et lettres de change qui ont été encaissés, pour fins d'inspection par l'Organisme.

**35.** Une somme correspondant à une avance de rétribution ou de déboursés à effectuer qui est déposée dans le compte en fidéicommiss du titulaire de permis peut être retirée lorsque la facturation ou le montant des déboursés constaté par écrit a été transmis au déposant ou accepté par ce dernier.

**36.** Les chèques, lettres de change et bordereaux de transfert et tout document constatant un virement électronique que le titulaire de permis tire sur un compte général ou spécial en fidéicommiss doivent porter :

1<sup>o</sup> un numéro unique, provenant d'une série consécutive de numéros attribués par le titulaire de permis à ces chèques, lettres de change et bordereaux de transfert;

2<sup>o</sup> sauf pour le document constatant un virement électronique, la mention « compte en fidéicommiss régi par la Loi sur le courtage immobilier ».

#### SECTION IV TENUE DES COMPTES EN FIDÉICOMMISS

**37.** Le titulaire de permis doit tenir à jour une comptabilité distincte pour chaque compte en fidéicommiss et en faire une conciliation mensuelle, selon les principes comptables généralement reconnus.

**38.** Chaque année, avant le 31 mars, et chaque fois que l'Organisme lui en fait la demande, le titulaire de permis doit transmettre à l'Organisme les documents suivants :

1<sup>o</sup> un sommaire des dépôts et retraits de son compte général et de l'ensemble de ses comptes spéciaux en fidéicommiss comprenant les mentions suivantes :

a) l'identification de la période couverte;

b) pour le compte général en fidéicommiss :

i. le solde du compte général en fidéicommiss selon le registre comptable au début de la période;

ii. le total des sommes déposées au cours de la période;

iii. la somme des montants mentionnés aux dispositions *i* et *ii*;

iv. le total des sommes retirées au cours de la période;

v. le solde du compte selon le registre comptable à la fin de la période, établi en soustrayant la somme mentionnée à la disposition *iv* de celle obtenue à la disposition *iii*;

c) pour l'ensemble des comptes spéciaux en fidéicommiss :

i. le solde des comptes spéciaux en fidéicommiss selon les registres comptables au début de la période;

ii. le total des sommes déposées au cours de la période;

iii. les intérêts déposés au cours de la période;

iv. la somme des montants mentionnés aux dispositions *i*, *ii* et *iii*;

v. le total des sommes retirées au cours de la période;

vi. le total des intérêts retirés au cours de la période;

vii. la somme des montants mentionnés aux dispositions *v* et *vi*;

viii. le solde pour l'ensemble des comptes spéciaux, selon le registre comptable à la fin de la période, établi en soustrayant la somme mentionnée à la disposition *vii* de celle obtenue à la disposition *iv*;

*d)* le total des soldes, selon les registres comptables à la fin de la période, établi en additionnant les soldes de la disposition *v* du sous-paragraphe *b* et de la disposition *viii* du sous-paragraphe *c*;

2<sup>o</sup> une copie de l'état de conciliation bancaire, établi à la fin de l'année civile ou pour la période pour laquelle l'Organisme en fait la demande, pour son compte général et chacun de ses comptes spéciaux en fidéicommiss comprenant les mentions suivantes :

*a)* la date à laquelle prend fin la période couverte;

*b)* pour le compte général en fidéicommiss :

i. le nom et l'adresse de l'institution financière ainsi que le numéro du compte général en fidéicommiss;

ii. le solde du compte général en fidéicommiss, selon le relevé de l'institution financière;

iii. le total des sommes non encore déposées;

iv. la somme des montants mentionnés aux dispositions *ii* et *iii*;

v. le total des chèques, lettres de change et bordereaux de transfert en circulation;

vi. le solde du compte général en fidéicommiss après conciliation, établi en soustrayant la somme mentionnée à la disposition *v* de celle mentionnée à la disposition *iv*;

vii. le solde mentionné à la disposition *v* du sous-paragraphe *b* du paragraphe 1<sup>o</sup>;

viii. la différence entre ce qui est mentionné aux dispositions *vi* et *vii*;

*c)* pour l'ensemble des comptes spéciaux en fidéicommiss :

i. le nom et l'adresse de l'institution financière ainsi que le numéro de chaque compte spécial en fidéicommiss;

ii. le solde de chaque compte spécial en fidéicommiss, selon le relevé de l'institution financière;

iii. le total des sommes non encore déposées dans chaque compte spécial en fidéicommiss;

iv. la somme des montants mentionnés aux dispositions *ii* et *iii*;

v. le total des chèques, lettres de change et bordereaux de transfert en circulation pour chaque compte spécial en fidéicommiss;

vi. le solde de chaque compte spécial en fidéicommiss après conciliation, établi en soustrayant la somme mentionnée à la disposition *v* de celle mentionnée à la disposition *iv*;

vii. le total de l'ensemble des comptes spéciaux en fidéicommiss;

viii. le solde mentionné à la disposition *viii* du sous-paragraphe *c* du paragraphe 1<sup>o</sup>;

ix. la différence entre ce qui est mentionné aux dispositions *vii* et *viii*;

*d)* le total des soldes selon les registres comptables à la fin de la période, établi en additionnant les soldes prévus à la disposition *vi* du sous-paragraphe *b* et à la disposition *vii* du sous-paragraphe *c*;

3<sup>o</sup> la liste détaillée des sommes détenues dans son compte général en fidéicommiss et ses comptes spéciaux en fidéicommiss à la fin de l'année civile ou de la période pour laquelle l'Organisme en fait la demande. Cette liste doit indiquer :

*a)* la date de fin de la période couverte;

*b)* pour le compte général en fidéicommiss :

i. le numéro unique attribué par le titulaire de permis à chaque transaction;

ii. la somme détenue en regard de chaque transaction;

iii. le total des sommes détenues au compte général;

*c)* pour les comptes spéciaux en fidéicommiss :

i. le numéro unique attribué à chaque transaction par le titulaire de permis;

ii. la somme détenue dans chaque compte spécial en fidéicommiss;

iii. le numéro du compte spécial en fidéicommiss;

iv. le total des sommes détenues aux comptes spéciaux en fidéicommiss;

d) le total des soldes selon la liste détaillée des sommes détenues à la fin de la période, établi en additionnant les soldes prévus à la disposition *iii* du sous-paragraphe *b* et à la disposition *iv* du sous-paragraphe *c*.

Les montants totaux apparaissant sous les rubriques mentionnées au sous-paragraphe *d* du paragraphe 1°, au sous-paragraphe *d* du paragraphe 2° et au sous-paragraphe *d* du paragraphe 3° doivent coïncider.

Chacun des documents requis par les paragraphes 1°, 2° et 3° du premier alinéa doit contenir le nom du titulaire de permis, être signé par une personne autorisée par celui-ci et porter la date de la signature.

**39.** Le titulaire de permis détenant des sommes en fidéicommiss qui sont considérées comme des biens non réclamés au sens de la Loi sur le curateur public (L.R.Q., c. C-81), doit en disposer conformément à cette loi et en aviser sans délai l'Organisme.

#### SECTION V FERMETURE D'UN COMPTE EN FIDÉICOMMISS

**40.** Lors de la fermeture d'un compte général en fidéicommiss, le titulaire de permis doit transmettre sans délai à l'Organisme un avis comprenant les mentions suivantes :

1° le nom et l'adresse de l'institution financière et le numéro du compte;

2° la date de la fermeture du compte;

3° le nom et l'adresse du courtier ou de l'agence ainsi que le numéro de son permis.

#### SECTION VI DISPOSITIONS DIVERSES

**41.** L'Organisme, le comité d'inspection, un inspecteur, le syndic ou un syndic adjoint peut :

1° requérir et obtenir, en tout temps, de l'établissement financier dépositaire de tout compte général ou spécial en fidéicommiss, tous les renseignements et toutes les explications jugés nécessaires ou utiles pour l'application du présent règlement;

2° requérir et obtenir, en tout temps, de l'établissement financier où sont déposées des sommes appartenant à des clients et qu'un titulaire de permis aurait dû déposer

dans un compte général ou spécial en fidéicommiss, tous les renseignements et toutes les explications jugés nécessaires ou utiles pour l'application du présent règlement;

3° bloquer les sommes détenues en fidéicommiss;

4° prendre possession de toute somme confiée à un titulaire de permis, révoquer la signature du courtier ou du dirigeant d'agence ou fermer tout compte général ou spécial en fidéicommiss de ceux-ci.

#### CHAPITRE III FONDS DE FINANCEMENT

**42.** Le « Fonds de financement de l'Organisme d'auto-réglementation du courtage immobilier du Québec » est établi.

Le fonds de financement doit servir notamment à la production et à la diffusion d'information relative aux droits du public dans le domaine du courtage immobilier et à la promotion de la qualité des services des courtiers et des agences.

**43.** La comptabilité tenue pour le fonds de financement est intégrée à la comptabilité de l'Organisme, mais constitue une partie distincte de cette dernière.

**44.** L'Organisme conclut, avec les institutions financières dépositaires des comptes généraux en fidéicommiss tenus par les titulaires de permis, les ententes relatives aux intérêts à payer sur ces comptes et au transfert de ces intérêts au fonds de financement, ainsi que toute autre convention utile à l'application du présent chapitre.

#### CHAPITRE IV COMITÉ D'INSPECTION

##### SECTION I COMPOSITION DU COMITÉ D'INSPECTION

**45.** Le comité d'inspection est composé d'au moins trois et d'au plus neuf membres, dont un président, nommés pour un mandat de trois ans par le conseil d'administration de l'Organisme.

À l'expiration de leur mandat, les membres demeurent en fonction jusqu'à ce qu'ils soient remplacés, destitués, nommés de nouveau ou jusqu'à leur démission.

**46.** Les séances du comité peuvent être tenues à l'aide de tout moyen permettant aux participants de communiquer entre eux. Ils sont alors réputés avoir assisté à la séance.

**47.** Un membre du comité d'inspection, un inspecteur de même qu'un expert qu'il s'adjoit, doit prêter le serment prévu à l'Annexe A du présent règlement.

## SECTION II

### ORDONNANCE DU COMITÉ D'INSPECTION DE SUIVRE DES COURS OU DE COMPLÉTER UNE FORMATION

**48.** Le comité, avant d'obliger un courtier ou un dirigeant d'une agence à suivre avec succès un cours ou à compléter une formation et au moins 15 jours avant la date fixée pour la décision, l'avise de son droit de faire part au comité de ses observations écrites et de lui transmettre les documents nécessaires pour compléter son dossier. Cet avis doit également indiquer les conséquences de la décision.

Le comité peut rendre une décision malgré l'absence d'observations écrites ou de documents supplémentaires produits par le courtier ou le dirigeant d'une agence pour compléter son dossier.

**49.** Lorsque le comité d'inspection oblige un courtier ou le dirigeant d'une agence à suivre avec succès un cours ou à compléter une formation, il avise ce dernier qu'il peut demander la révision d'une telle ordonnance par le conseil d'administration de l'Organisme dans un délai de 30 jours suivant la réception de la décision du comité d'inspection.

Cet avis doit indiquer la possibilité pour le courtier ou le dirigeant d'agence de présenter, à l'intérieur du délai de 30 jours, ses observations écrites et, le cas échéant, la possibilité de produire les documents nécessaires pour compléter son dossier. L'avis indique également que le conseil d'administration de l'Organisme peut rendre sa décision malgré l'absence d'observations ou de documents supplémentaires en vue de compléter son dossier.

**50.** Le présent règlement entre en vigueur le (*indiquer ici la date de l'entrée en vigueur de la Loi sur le courtage immobilier (2008, c. 9)*).

## ANNEXE A (article 47)

### « SERMENT DE DISCRÉTION

Je, A.B., déclare sous serment que je ne révélerai et ne ferai connaître, sans y être autorisé par la loi, quoi que ce soit dont j'aurai connaissance dans l'exercice de ma charge. »

## Règlement sur les instances disciplinaires de l'organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

Loi sur le courtage immobilier  
(2008, c. 9, a. 82, 90 et 95; 2009, c. 58, a. 148)

## CHAPITRE I SYNDIC

**1.** Le syndic ou le syndic adjoint ne peut exercer, pendant la durée de sa charge, les activités de courtier.

Il ne peut cumuler d'autres charges découlant de l'application des dispositions de la Loi sur le courtage immobilier.

**2.** En cas d'absence ou d'empêchement, le syndic ou le syndic adjoint est remplacé par une personne nommée par le conseil d'administration conformément à l'article 82 de la Loi sur le courtage immobilier, pour le temps que durera cette absence ou cet empêchement.

**3.** Le syndic ou le syndic adjoint peut être destitué de sa charge par un vote d'au moins huit membres du conseil d'administration, après qu'il lui ait été donné l'occasion de se faire entendre.

**4.** Le syndic et un syndic adjoint, ainsi que tout le personnel qu'il s'est adjoint pour l'exercice de sa charge, doivent prendre toutes les mesures nécessaires visant à préserver en tout temps la confidentialité du contenu des dossiers d'enquête.

**5.** Le syndic et un syndic adjoint, de même qu'un expert, un enquêteur ou le personnel qu'il s'adjoit, doivent prêter le serment prévu à l'Annexe A du présent règlement.

## CHAPITRE II COMITÉ DE RÉVISION DES DÉCISIONS DU SYNDIC

### SECTION I COMPOSITION

**6.** Le comité de révision des décisions du syndic est formé d'au moins trois et d'au plus neuf membres, dont un président, nommés pour un mandat de trois ans par le conseil d'administration de l'Organisme.

Le conseil d'administration peut nommer un ou plusieurs vice-présidents.

À l'expiration de leur mandat, les membres demeurent en fonction jusqu'à ce qu'ils soient remplacés, destitués, ou nommés de nouveau ou jusqu'à leur démission. Toutefois, advenant qu'un membre du comité soit remplacé ou démissionne, il peut continuer un dossier dont il a été saisi.

**7.** Si le nombre de membres du comité le permet, le comité peut siéger en plusieurs divisions composées de trois membres ou plus, dont le président ou un vice-président. Dans le cas où une division compte plus de trois membres, le nombre de membres doit être impair.

## SECTION II RÈGLES DE FONCTIONNEMENT

**8.** La personne qui demande un avis au comité de révision des décisions du syndic, conformément à l'article 91 de la Loi sur le courtage immobilier, doit énoncer ses motifs par écrit.

**9.** Au moins 15 jours avant la date où la demande de révision sera entendue, le comité de révision avise par écrit le syndic et la personne qui fait la demande de révision d'une décision du syndic.

**10.** Le comité de révision peut rendre son avis même si le syndic ou la personne qui a demandé la révision ne se présente pas à la rencontre fixée ou n'a pas présenté ses observations par écrit ou n'a pas produit les documents nécessaires pour compléter son dossier. L'avis du comité est rendu à la majorité des membres. Il est motivé uniquement dans les cas où le comité décide de confirmer la décision du syndic de ne pas porter plainte. L'avis est consigné par écrit et signé par les membres du comité qui y souscrivent.

**11.** Les séances du comité peuvent être tenues à l'aide de tout moyen permettant aux participants de communiquer entre eux. Ils sont alors réputés avoir assisté à la séance.

**12.** Le comité de révision des décisions du syndic transmet un rapport de ses activités au conseil d'administration au moins une fois par année et chaque fois que le conseil d'administration lui en fait la demande.

**13.** Les membres du comité de révision des décisions du syndic doivent prêter le serment prévu à l'Annexe A du présent règlement.

## CHAPITRE III COMITÉ DE DISCIPLINE

### SECTION I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

**14.** Le comité de discipline siège au nombre de trois membres, dont le président ou un vice-président. Le président peut augmenter ce nombre dans le cas où il le juge à propos.

Si le nombre de membres du comité de discipline le permet, celui-ci peut siéger en plusieurs divisions composées de trois membres ou plus. Dans les cas où une division compte plus de trois membres, le nombre de membres doit être impair.

Lorsque le comité de discipline est formé de plus de trois membres, le secrétaire du comité de discipline choisit sans délai, parmi les membres du comité, les autres membres qui, avec le président ou un vice-président, siègent en division.

**15.** Les membres du comité de discipline peuvent continuer à instruire une plainte dont ils avaient débuté l'instruction et en décider malgré le fait qu'ils n'en soient plus membres.

**16.** Lorsqu'un membre du comité de discipline est absent ou empêché d'agir, l'instruction peut être valablement poursuivie et une décision peut être valablement rendue par la majorité des membres d'une division, pourvu que l'un d'eux soit le président ou un vice-président.

Si le membre absent ou empêché d'agir est le président ou un vice-président, une décision peut être valablement rendue par les autres membres, à la condition que l'instruction soit terminée et que la décision ne comporte aucune dissidence.

Pour l'application de l'alinéa précédent, les membres du comité de discipline qui demeurent saisis du dossier peuvent être assistés d'un conseiller juridique nommé par le conseil d'administration. Le conseiller juridique conseille le comité sur toute question de droit ou de procédure, mais ne participe pas à la décision du comité.

**17.** Le président ou un vice-président du comité de discipline qui est nommé dans un tribunal ou dans un organisme dans lequel il est tenu à l'exercice exclusif de ses fonctions conserve compétence et peut continuer, sans rémunération à ce titre, à exercer ses fonctions au sein du comité pour terminer les affaires dont ce dernier avait débuté l'instruction au moment de cette nomination.

Si la nomination, le remplacement ou la vacance intervient après que le comité de discipline se soit prononcé sur la culpabilité et que la personne nommée ne se prévaut pas de la possibilité de continuer à exercer ses fonctions conformément au premier alinéa, une autre division est formée sans délai pour entendre les parties au sujet de la sanction et imposer celle-ci. Cette division du comité impose la sanction dans les 90 jours suivant l'audition sur la sanction. Les décisions interlocutoires rendues antérieurement à la reprise de l'instance par une autre division demeurent valides.

**18.** Le président du comité de discipline ainsi qu'un vice-président ne peuvent, à compter de leur désignation, agir comme procureur d'une partie dans une instance régie par la Loi sur le courtage immobilier ou dans laquelle l'Organisme est partie.

**19.** À l'expiration de leur mandat, les membres du comité de discipline demeurent en fonction jusqu'à ce qu'ils soient nommés de nouveau, destitués, ou remplacés ou jusqu'à ce qu'ils démissionnent.

**20.** Le traitement, les honoraires, ainsi que les indemnités et les frais de déplacement et de séjour des membres du comité de discipline établis pour les dédommager des frais réels encourus, sont fixés par le conseil d'administration et sont à la charge de l'Organisme.

**21.** Le conseil d'administration nomme le secrétaire du comité de discipline et un ou plusieurs secrétaires adjoints.

**22.** Le secrétaire doit notamment voir à la préparation et à la conservation des dossiers du comité de discipline, et veiller à ce qu'ils soient accessibles.

**23.** La consultation d'un dossier du comité n'a lieu qu'en présence du secrétaire ou d'une personne qu'il désigne.

## SECTION II

### INTRODUCTION D'UNE PLAINTE

**24.** Une plainte doit être faite par écrit et être appuyée du serment du plaignant.

**25.** La plainte doit indiquer sommairement la nature et les circonstances de temps et de lieu de l'infraction reprochée au courtier ou à l'agence, y compris à son administrateur ou à son dirigeant.

**26.** Le comité de discipline est saisi d'une plainte à compter de la date de sa réception par le secrétaire.

**27.** La plainte peut requérir la suspension provisoire immédiate du permis ou l'imposition de conditions ou de restrictions provisoires immédiates lorsque l'un des agissements suivants est reproché au titulaire du permis :

1° s'être approprié sans droit des sommes d'argent ou d'autres valeurs qu'il détenait pour autrui ou avoir utilisé des sommes d'argent ou d'autres valeurs à des fins autres que celles pour lesquelles elles lui avaient été remises;

2° avoir commis une infraction de nature telle que la protection du public risque d'être compromise s'il continue à exercer ses activités;

3° avoir contrevenu à l'article 80 de la Loi sur le courtage immobilier.

**28.** Lorsqu'une disposition du présent règlement prévoit qu'une signification peut être faite conformément au Code de procédure civile (L.R.Q., c. C-25), les pouvoirs prévus à l'article 138 de ce code sont exercés par le président du comité de discipline ou un de ses vice-présidents.

**29.** Le secrétaire du comité de discipline fait signifier la plainte à la personne ou société contre qui elle est portée, en la manière prévue au Code de procédure civile.

**30.** La demande en suspension provisoire immédiate du permis du titulaire ou en imposition de conditions ou de restrictions provisoires immédiates à son permis doit être instruite et décidée d'urgence après avis signifié à l'intimé par le secrétaire du comité de discipline conformément au Code de procédure civile, au moins 2 jours juridiques francs avant l'instruction et au plus tard dans les 10 jours de la signification de la plainte.

À la suite de cette instruction, le comité peut rendre une ordonnance de suspension provisoire du permis de l'intimé ou imposer des conditions ou des restrictions provisoires à son permis, s'il juge que la protection du public l'exige.

L'ordonnance de suspension provisoire du permis ou d'imposition de conditions ou de restrictions provisoires au permis devient exécutoire dès qu'elle est signifiée à l'intimé par le secrétaire du comité de discipline conformément au Code de procédure civile. Toutefois, lorsque l'ordonnance est rendue en présence d'une partie, elle est réputée être signifiée à cette partie dès le moment où elle est ainsi rendue; le secrétaire indique dans le procès-verbal si les parties sont présentes lorsque le comité rend l'ordonnance.

L'ordonnance de suspension provisoire du permis d'un titulaire, ou d'imposition de conditions ou de restrictions provisoires à son permis, demeure en vigueur jusqu'à la signification de la décision du comité rejetant la plainte ou imposant la sanction, selon le cas, à moins que le comité n'en décide autrement. Toutefois, si le comité impose une sanction visée au paragraphe 2<sup>o</sup> du premier alinéa de l'article 98 de la Loi sur le courtage immobilier, l'ordonnance de suspension provisoire du permis ou d'imposition de conditions ou de restrictions provisoires au permis demeure en vigueur jusqu'à ce que la décision imposant l'une de ces sanctions soit exécutoire conformément à l'article 101 de cette loi ou, si un appel de la décision accueillant la plainte ou imposant l'une de ces sanctions est logé devant la Cour du Québec, jusqu'à ce que la décision finale du tribunal d'appel soit exécutoire, à moins que le tribunal n'en décide autrement.

**31.** La personne ou société visée par la plainte comparait par écrit, au siège de l'Organisme, personnellement ou par l'intermédiaire d'un avocat, dans les 10 jours de la signification de la plainte.

L'acte de comparution peut indiquer que l'intimé reconnaît ou non la faute qu'on lui reproche; l'intimé dont l'acte de comparution n'indique rien à ce sujet est présumé ne pas avoir reconnu sa faute.

L'acte de comparution est accompagné ou suivi dans les 10 jours d'une contestation écrite.

**32.** Toute partie ou tout témoin cité devant le comité de discipline a droit d'être assisté ou représenté par un avocat.

Sous réserve des articles 29 et 36, tout document qui doit être transmis à une partie en vertu du présent règlement lui est valablement transmis s'il l'est à son avocat.

### SECTION III INSTRUCTION D'UNE PLAINTÉ

**33.** Le secrétaire du comité de discipline tient un rôle d'audience et veille à ce qu'il soit accessible au moins 10 jours avant la date fixée pour la tenue de l'audience.

**34.** Le président du comité de discipline, ou un vice-président qu'il désigne, peut entendre seul et décider de tout moyen préliminaire.

Les moyens préliminaires et leurs conclusions doivent être dénoncés par écrit à la partie adverse au moins trois jours francs avant la date d'audience. À défaut de ce faire, le comité de discipline peut refuser la présentation de ces moyens.

Dans les cas où une partie est en défaut de dénoncer conformément au présent article, le comité de discipline doit condamner la partie en défaut au paiement des frais engendrés par ce défaut.

**35.** Le comité de discipline tient ses audiences au siège de l'Organisme ou dans tout autre lieu qu'il détermine.

**36.** Le secrétaire du comité de discipline doit s'assurer que l'audience débute dans un délai raisonnable. À moins de circonstances particulières, celle-ci doit débiter dans les 180 jours de la signification de la plainte.

Avis d'au moins trois jours francs de la date et du lieu d'audience doit être signifié, conformément au Code de procédure civile, à l'intimé et à son procureur, le cas échéant, par le secrétaire du comité de discipline.

**37.** Un membre du comité de discipline peut être récusé dans les cas prévus à l'article 234 du Code de procédure civile.

Les articles 234 à 242 de ce code s'appliquent, compte tenu des adaptations nécessaires, à une telle récusation.

**38.** L'audience est enregistrée, à moins que toutes les parties n'y renoncent.

**39.** Toute audience est publique, à moins d'une ordonnance visée au deuxième alinéa de l'article 95 de la Loi sur le courtage immobilier.

Toutefois, le comité de discipline peut, d'office ou sur demande, ordonner le huis clos ou interdire la divulgation, la publication ou la diffusion de renseignements ou de documents qu'il indique, pour un motif d'ordre public, notamment pour assurer la protection d'un renseignement que le courtier a obtenu dans l'exercice de ses fonctions, ainsi que celle du secret professionnel d'un membre d'un ordre professionnel ou la protection de la vie privée d'une personne, de sa réputation ou de sa sécurité.

**40.** Le comité de discipline a le pouvoir de décider de toute question de droit ou de fait nécessaire à l'exercice de sa compétence.

Il peut recourir à tous les moyens légaux pour s'instruire des faits allégués dans la plainte.

**41.** Le président ou un vice-président du comité de discipline peut, sur demande, rejeter une plainte qu'il juge abusive, frivole ou manifestement mal fondée ou l'assujettir à certaines conditions.

**42.** Si les circonstances d'une plainte le justifient, notamment en raison de sa complexité ou de la durée prévisible de l'audience, le président du comité de discipline ou un vice-président peut, d'office ou sur demande de l'une des parties, les convier à une conférence de gestion pour, notamment :

1<sup>o</sup> convenir avec elles d'une entente sur le déroulement de l'instruction de la plainte, précisant leurs engagements et fixant le calendrier des échéances à respecter;

2<sup>o</sup> déterminer, à défaut d'entente entre les parties, le calendrier des échéances, lequel s'impose aux parties;

3<sup>o</sup> décider des moyens propres à simplifier, faciliter ou accélérer le déroulement de l'instruction de la plainte et à abrégé l'audience, notamment préciser les questions en litige ou prendre acte des admissions sur quelque fait ou document.

**43.** Le procès-verbal de la conférence est dressé par le secrétaire du comité de discipline et signé par le président ou un vice-président de ce comité.

**44.** Le président ou un vice-président du comité de discipline peut, si les parties ne respectent pas l'entente ou les échéances fixées, rendre les décisions appropriées, y compris la forclusion d'un droit prévu à l'entente. Il peut, sur demande, relever la partie défaillante de son défaut, si des faits le justifient.

**45.** Sur la foi du constat de défaut de participation apparaissant au procès-verbal de la conférence, le comité de discipline rend les décisions appropriées en matière de gestion d'instance.

**46.** Le comité de discipline doit permettre à l'intimé de présenter une défense pleine et entière.

Le comité de discipline peut procéder à l'audience en l'absence de l'intimé si celui-ci ne se présente pas à la date et au lieu fixés pour celle-ci.

**47.** La plainte peut être modifiée en tout temps, aux conditions nécessaires pour la sauvegarde des droits des parties. Elle peut être ainsi modifiée pour requérir, notamment, la suspension ou l'imposition de conditions ou de restrictions provisoires visées à l'article 27. Toutefois, sauf du consentement de toutes les parties, le comité de discipline ne permet aucune modification d'où résulterait une plainte entièrement nouvelle n'ayant aucun rapport avec la plainte originale.

**48.** Le comité de discipline assigne les témoins que lui ou l'une des parties juge utile d'entendre et exige la production de tout document par voie d'assignation ordinaire sous la signature du secrétaire.

**49.** Le comité de discipline reçoit, par l'entremise d'un de ses membres, le serment des parties et des témoins.

**50.** Toute personne qui témoigne devant le comité de discipline est tenue de répondre à toutes les questions. Son témoignage est privilégié et ne peut être retenu contre elle devant une instance juridictionnelle. Elle ne peut invoquer son obligation de respecter la confidentialité de tout renseignement personnel recueilli à l'occasion de l'exercice de ses fonctions, ni le secret professionnel pour refuser de répondre.

Lorsqu'il y a ordonnance de huis clos au cours d'une séance, toute personne au courant de ce témoignage est elle-même tenue à la confidentialité, sauf le droit du président de l'Organisme et celui des membres d'un tribunal d'appel d'en être informés dans l'exécution de leurs fonctions.

#### SECTION IV DÉCISIONS

**51.** La décision du comité de discipline est rendue à la majorité des membres de la division constituée conformément à l'article 14. Elle est consignée par écrit et signée par les membres du comité qui y souscrivent. Elle doit contenir, outre le dispositif, toute interdiction de divulgation, de publication ou de diffusion des renseignements ou des documents qu'elle indique et les motifs de la décision.

Malgré le premier alinéa, une décision peut, lorsqu'un membre refuse ou néglige de transmettre ses motifs, être rendue par les autres membres, à la condition que l'un d'eux soit le président ou un vice-président.

Dans le cas où le président ou un vice-président du comité de discipline refuse ou néglige de transmettre ses motifs, une décision peut être rendue par les autres membres au nom de la majorité, à la condition que la décision ne comporte aucune dissidence.

**52.** Le comité de discipline rend sa décision dans les 90 jours de la prise en délibéré.

**53.** Le secrétaire consigne le procès-verbal de l'instruction et la décision du comité dans un registre spécial.

Le procès-verbal mentionne si les parties ont renoncé à l'enregistrement et en ce cas, il comporte un résumé de l'audience, y compris des dépositions; il fait preuve de son contenu jusqu'à preuve du contraire.

**54.** Après déclaration de culpabilité, les parties peuvent se faire entendre au sujet de la sanction.

L'audition sur la sanction doit être entendue dans les 120 jours de la déclaration de culpabilité. Le comité de discipline impose la sanction dans les 90 jours qui suivent l'audition sur la sanction.

**55.** Le comité peut condamner le plaignant ou l'intimé aux déboursés ou les condamner à les partager dans la proportion qu'il doit indiquer.

Le président du comité de discipline qui rejette une plainte en vertu de l'article 41 peut condamner le plaignant aux déboursés.

Les déboursés sont ceux relatifs à l'instruction de la plainte. Ils comprennent notamment les frais de signification, d'enregistrement, d'expertise acceptée en preuve et les indemnités payables aux témoins assignés, calculées conformément au tarif établi dans le Règlement sur les indemnités payables aux témoins assignés devant les cours de justice (R.R.Q., 1981, c. C-25, r.2). Lorsque l'intimé est reconnu coupable, les déboursés comprennent aussi les frais de déplacement et de séjour des membres du comité de discipline et du greffier audien-

Lorsqu'une condamnation aux déboursés devient exécutoire, le secrétaire du comité de discipline dresse la liste des déboursés et la fait signifier conformément au Code de procédure civile. Cette liste peut être révisée par le président ou un vice-président du comité de discipline qui a siégé dans la cause, sur demande présentée dans les 30 jours de la date de sa signification, dont avis écrit doit être donné aux parties au moins 5 jours avant la date à laquelle cette demande sera présentée. Cette demande de révision n'arrête ni ne suspend l'exécution de la décision. La décision du président ou d'un vice-président du comité de discipline sur la révision de la liste est définitive.

## SECTION V DISPOSITIONS DIVERSES

**56.** Le secrétaire du comité de discipline doit transmettre au comité d'indemnisation toute décision consécutive à une plainte portée contre un titulaire de permis, y compris son administrateur ou son dirigeant, en raison d'une fraude, d'une manœuvre dolosive ou d'un détournement de fonds dont ce dernier est responsable.

**57.** Le secrétaire du comité de discipline de l'Organisme transmet sans délai à l'Organisme copie de toute décision du comité de discipline ou d'un tribunal d'appel ordonnant la suspension ou la révocation du permis d'un titulaire, ou imposant des conditions ou des restrictions à son permis.

**58.** Le comité de discipline transmet annuellement et à chaque fois que l'Organisme lui en fait la demande, un rapport de ses activités.

Ce rapport doit indiquer, notamment, le nombre et la nature des plaintes reçues, le nombre de plaintes rejetées ainsi que le nombre et la nature des condamnations prononcées.

**59.** Les parties, ou les témoins à qui elles appartiennent, peuvent reprendre possession des pièces produites dans l'année qui suit la fin de l'instance ou du délai d'appel ou, lorsqu'une partie, par quelque moyen que ce soit, se pourvoie contre le jugement, dans l'année qui suit la date du jugement définitif ou de l'acte mettant fin à cette instance.

À défaut, le secrétaire du comité de discipline peut effectuer une copie ou un transfert des pièces sur tout support permettant d'en assurer l'intégrité, l'accessibilité, l'authenticité et l'intelligibilité à des fins de conservation, à moins que le président du comité de discipline n'en décide autrement.

**60.** Les membres, le secrétaire, les secrétaires adjoints et le personnel du greffe du comité de discipline doivent prêter le serment prévu à l'Annexe A du présent règlement.

**61.** Le présent règlement entre en vigueur le (*indiquer ici la date de l'entrée en vigueur de la Loi sur le courtage immobilier (2008, c. 9)*).

## ANNEXE A (articles 5, 13 et 60)

### « SERMENT DE DISCRÉTION

Je, A.B., déclare sous serment que je ne révélerai et ne ferai connaître, sans y être autorisé par la loi, quoi que ce soit dont j'aurai connaissance dans l'exercice de ma charge. »

## Règlement sur le fonds d'indemnisation et la fixation de la prime d'assurance de responsabilité professionnelle

Loi sur le courtage immobilier  
(2008, c. 9, a. 46, par. 15<sup>o</sup> et 17<sup>o</sup>, a. 52, 107 et 109; 2009, c. 58, a. 145 et 153)

## CHAPITRE I FONDS D'INDEMNISATION

### SECTION I COMITÉ D'INDEMNISATION

**1.** Le comité d'indemnisation est formé d'au moins trois et d'au plus neuf membres, dont un président, nommés pour un mandat de 3 ans par le conseil d'administration de l'Organisme.

Le conseil d'administration peut nommer un ou plusieurs vice-présidents.

À l'expiration de leur mandat, les membres demeurent en fonction jusqu'à ce qu'ils soient remplacés, destitués, nommés de nouveau ou jusqu'à leur démission. Toutefois, advenant qu'un membre du comité soit remplacé ou démissionne, il peut continuer un dossier dont il a été saisi.

**2.** Si le nombre de membres du comité le permet, le comité peut siéger en plusieurs divisions composées de trois membres ou plus, dont le président ou un vice-président. Dans le cas où une division compte plus de trois membres, le nombre de membres doit être impair.

**3.** Les séances du comité d'indemnisation peuvent être tenues à l'aide de tout moyen permettant à tous les participants de communiquer entre eux. Ils sont alors réputés avoir assisté à la séance.

**4.** Le comité d'indemnisation transmet annuellement et chaque fois que l'Organisme lui en fait la demande un rapport de ses activités

**5.** Les membres du comité d'indemnisation doivent prêter le serment prévu à l'Annexe A du présent règlement.

## SECTION II RÉCLAMATIONS ET INDEMNISATION

**6.** Toute réclamation adressée au comité d'indemnisation doit être faite par écrit. Elle doit exposer les faits sur lesquels elle se fonde et indiquer le montant réclamé, avec preuve à l'appui. Elle doit également indiquer le titulaire de permis visé.

Une demande d'assistance présentée selon l'article 70 de la Loi sur le courtage immobilier relativement à des faits susceptibles d'entraîner une réclamation au Fonds d'indemnisation constitue une réclamation.

**7.** Pour être recevable, une réclamation doit être déposée dans l'année où le réclamant a connaissance de la fraude, de la manœuvre dolosive ou du détournement de fonds visés à l'article 108 de la Loi sur le courtage immobilier.

Le comité d'indemnisation peut cependant prolonger ce délai si le réclamant démontre que, pour une cause ne dépendant pas de sa volonté, il n'a pu déposer sa réclamation dans le délai requis.

**8.** N'est pas admissible la réclamation pour laquelle le comité d'indemnisation a déjà décidé de sa recevabilité et, le cas échéant, a déjà fixé le montant de l'indemnité, à moins que des faits nouveaux ne justifient une révision de la décision du comité d'indemnisation.

**9.** Le titulaire d'un permis ne peut réclamer au Fonds d'indemnisation à ce titre.

**10.** La réclamation au Fonds par une personne qui a remis des sommes à un titulaire de permis à des fins illicites ou qui savait ou aurait dû savoir que les sommes seraient utilisées à des fins inappropriées, ou par une personne qui savait ou aurait dû savoir que le titulaire de permis était engagé dans une fraude ou une manœuvre dolosive n'est pas admissible.

**11.** Le réclamant et le titulaire de permis fournissent tous les renseignements et documents relatifs à la réclamation et produisent toute preuve pertinente.

**12.** La décision du comité d'indemnisation statuant sur une réclamation et, le cas échéant, sur le montant de l'indemnité à verser est définitive. Elle est rendue à la majorité des membres et est motivée. Elle est consignée par écrit et signée par les membres du comité qui y souscrivent.

**13.** Avant de recevoir l'indemnité fixée par le comité d'indemnisation, le réclamant doit signer une quittance en faveur de l'Organisme avec subrogation dans tous les droits concernant sa réclamation contre le titulaire de permis visé par la réclamation, ses ayants cause et toute personne, société ou personne morale qui est ou pourrait être tenue à ce paiement, jusqu'à concurrence de l'indemnité.

**14.** L'indemnité maximale payable à même le Fonds d'indemnisation est de 35 000 \$ par réclamation.

## SECTION III COTISATION

**15.** La cotisation annuelle au Fonds d'indemnisation du courtage immobilier est de 53 \$ par permis.

Elle doit être versée lors de la demande de permis et par la suite annuellement.

Dans le cas où la cotisation devant être versée lors de la demande de délivrance d'un permis l'est pour une période inférieure à 12 mois, le montant de la cotisation est ajusté au prorata du nombre de mois à courir jusqu'à la date d'exigibilité de la cotisation, incluant le mois pendant lequel la demande est faite.

**16.** Le montant de la cotisation au Fonds d'indemnisation est indexé annuellement le 1<sup>er</sup> mai de chaque année selon le taux d'augmentation de l'indice général des prix à la consommation pour le Canada, tel que déterminé par Statistique Canada, pour la période de 12 mois se terminant le 31 décembre de l'année précédente.

Le montant ainsi ajusté est diminué au dollar le plus près s'il comprend une fraction de dollar inférieure à 0,50 \$; il est augmenté au dollar le plus près s'il comprend une fraction de dollar égale ou supérieure à 0,50 \$.

Le résultat de l'indexation est publié à la *Gazette officielle du Québec*.

## CHAPITRE II PRIME D'ASSURANCE DE RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE

**17.** La prime annuelle payable au Fonds d'assurance par un titulaire de permis est fixée par l'Organisme en fonction des usages et des prévisions. Elle peut être modulée en fonction des critères suivants :

1<sup>o</sup> la forme juridique choisie pour l'exercice de ses activités;

2<sup>o</sup> le risque que représentent les types de permis que détient le titulaire;

3<sup>o</sup> l'expérience de risque, la sinistralité, l'importance et la fréquence des réclamations visant le titulaire de permis;

4<sup>o</sup> le territoire dans lequel le titulaire de permis exerce ses activités;

5<sup>o</sup> le fait que le titulaire de permis est à l'emploi de l'Organisme.

Lorsque l'Organisme module la prime, il le fait en prévoyant une surprime, un crédit de prime ou en modifiant la franchise.

**18.** Le présent règlement entre en vigueur le (*indiquer ici la date de l'entrée en vigueur de la Loi sur le courtage immobilier (2008, c. 9)*).

## ANNEXE A (article 5)

### « SERMENT DE DISCRÉTION

Je, A.B., déclare sous serment que je ne révélerai et ne ferai connaître, sans y être autorisé par la loi, quoi que ce soit dont j'aurai connaissance dans l'exercice de ma charge. »

## Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers, sur la publicité et sur la formation supplémentaire

Loi sur le courtage immobilier  
(2008, c. 9, a. 7, 21, 22 et 46, par. 2<sup>o</sup>, 5<sup>o</sup> et 8<sup>o</sup>;  
2009, c. 58, a. 145)

## CHAPITRE I CONDITIONS D'EXERCICE DES OPÉRATIONS DE COURTAGE

### SECTION I CONDITIONS GÉNÉRALES

**1.** Le titulaire de permis doit révéler à toute personne avec qui il est en relation dans le cadre de l'exercice de ses activités sa qualité de titulaire d'un permis de courtier ou d'agence délivré en vertu de la Loi sur le courtage immobilier.

Il doit, sur demande, exhiber son permis.

**2.** Le titulaire de permis doit éviter de se placer en situation de conflit d'intérêts et, s'il ne peut l'éviter, il doit le dénoncer sans délai et par écrit aux intéressés.

**3.** Le titulaire de permis qui, en plus de ses activités en matière de courtage immobilier, se livre à d'autres activités professionnelles ou exploite une autre entreprise, doit éviter que ces autres activités ou cette autre entreprise ne compromettent son intégrité, son indépendance ou sa compétence.

**4.** Le titulaire de permis doit offrir ses services sans distinction, exclusion ou préférence fondée sur un motif de discrimination prévu à l'article 10 de la Charte des droits et libertés de la personne, y compris le nombre ou l'âge des enfants.

**5.** Le titulaire de permis doit vérifier, conformément aux usages et aux règles de l'art, les renseignements qu'il fournit au public ou à un autre titulaire de permis. Il doit toujours être en mesure de démontrer l'exactitude de ces renseignements.

**6.** Le titulaire de permis ne doit pas, dans l'exercice de ses activités, éluder ou tenter d'éluder sa responsabilité civile professionnelle. Il lui est notamment interdit d'insérer dans un contrat de service une clause excluant directement ou indirectement, en totalité ou en partie, cette responsabilité.

**7.** Le titulaire de permis ne doit pas prêter son nom à une personne devenue inhabile à exercer ses activités ou à toute autre personne qui n'est pas titulaire d'un permis.

De plus, il ne doit pas permettre à une personne dont le permis a été suspendu ou révoqué d'employer son nom pour se livrer à une opération de courtage. Il ne peut employer, autoriser à agir, garder à son emploi ou tolérer dans son bureau une telle personne, sans raison valable.

**8.** Le titulaire de permis ne doit retirer ou convenir de retirer aucune rétribution établie en fonction de la différence entre le prix indiqué par la partie qu'il représente et celui accepté par l'autre partie à la transaction.

**9.** Le titulaire de permis ne doit pas utiliser ni prêter un bien, dont la garde lui a été confiée par une partie qu'il représente ou une partie à une transaction, à des fins autres que celles pour lesquelles ce bien lui a été confié, à moins d'une autorisation écrite à cet effet.

**10.** Le titulaire de permis ne doit pas retarder indûment la remise de tout bien dont la garde lui a été confiée par une partie qu'il représente ou une partie à une transaction.

**11.** Lorsqu'il utilise un formulaire, le titulaire de permis doit toujours utiliser la version la plus récente.

**12.** Toute divulgation écrite requise par la Loi sur le courtage immobilier ou le présent règlement doit être exprimée dans un langage simple, clair et concis. Elle doit être présentée d'une manière logique, susceptible de porter à l'attention de la personne ou de la société à laquelle elle est destinée, les informations qui doivent lui être transmises.

## SECTION II REPRÉSENTATION DES PARTIES À UNE TRANSACTION

**13.** Les parties à une transaction comprennent toutes les personnes pouvant être intéressées à conclure une transaction visée à l'article 1 de la Loi sur le courtage immobilier.

**14.** Le titulaire de permis représente la partie à laquelle il est lié par contrat de courtage.

Le titulaire de permis qui n'est pas lié par un contrat de courtage représente la partie qui lui a demandé d'agir comme intermédiaire.

**15.** Le titulaire de permis doit protéger et promouvoir les intérêts de la partie qu'il représente tout en accordant un traitement équitable à toutes les parties à une transaction.

Il ne peut faire aucune représentation allant à l'encontre de la partie qu'il représente. Il ne peut divulguer d'information confidentielle ou stratégique concernant cette partie ou la transaction envisagée, sauf autorisation écrite de cette dernière.

**16.** Le titulaire de permis qui représente une partie doit informer, dans les meilleurs délais, toute autre partie qui n'est pas représentée du fait qu'il doit protéger et promouvoir les intérêts de la partie qu'il représente tout en accordant un traitement équitable à la partie qui n'est pas représentée.

**17.** Le titulaire de permis doit divulguer sans délai à la partie avec laquelle il est lié par contrat de courtage, le fait qu'il est également lié par contrat de courtage à une autre partie à la transaction.

## SECTION III INTÉRÊT DANS UN IMMEUBLE, UNE ENTREPRISE OU UN PRÊT GARANTI PAR HYPOTHÈQUE IMMOBILIÈRE

**18.** Le titulaire de permis, qu'il soit ou non dans l'exercice de ses fonctions, qui, directement ou indirectement, possède ou se propose d'acquérir un intérêt dans un immeuble ou une entreprise qui fait l'objet d'un achat, d'une vente ou d'un échange ou encore qui agit ou se propose d'agir à titre de prêteur à l'égard d'un prêt garanti par hypothèque immobilière doit, avant la rédaction ou l'acceptation de la proposition de transaction par le contractant pressenti, lui transmettre sans délai, par tout moyen faisant preuve de la date et de l'heure de sa réception, un avis écrit indiquant :

- 1° le nom du titulaire de permis;
- 2° le permis dont il est titulaire ainsi que le numéro de ce permis;
- 3° les coordonnées de son établissement;
- 4° le nom et les coordonnées du contractant pressenti;
- 5° l'objet et la nature de la transaction;
- 6° la nature de l'intérêt qu'il possède ou se propose d'acquérir;
- 7° la date et l'heure de réception de l'avis;
- 8° la signature du courtier ou du dirigeant de l'agence, selon le cas.

Le cas échéant, l'avis doit en outre indiquer le fait que, pour son compte, le titulaire de permis négocie, a négocié ou a l'intention de négocier la revente ou l'aliénation de l'immeuble qu'il se propose d'acquérir.

En cas de défaut de donner cet avis, celui à qui cette information est due peut, tant que le contrat n'a pas été signé par les parties, se dédire, sans pénalité, de toute offre ou promesse, acceptée ou non, portant sur l'immeuble, l'entreprise ou le prêt, par l'envoi ou la remise d'un avis écrit à l'autre partie.

L'avis du titulaire de permis doit être conservé dans le dossier des avis de divulgation tenu par le courtier ou par l'agence pour laquelle il agit et être consigné au registre des avis de divulgation.

**19.** Le titulaire de permis qui souhaite agir comme prêteur à l'égard d'un prêt garanti par hypothèque immobilière ne peut représenter l'emprunteur. Il doit, avant de conclure toute entente avec l'emprunteur, mettre fin à tout contrat de courtage qui le lierait à ce dernier. Toutefois, il ne peut mettre fin au contrat de courtage tant que des négociations sont en cours avec un autre prêteur pour l'octroi du prêt demandé par l'emprunteur.

Le courtier doit alors aviser l'emprunteur par écrit qu'il ne le représente pas et que celui-ci a la possibilité de se faire représenter par le titulaire de permis de son choix.

**20.** Le titulaire de permis qui vend, échange ou loue un immeuble ou une entreprise dans lequel il détient un intérêt direct ou indirect ne peut représenter l'acheteur ou le locataire qui s'y intéresse. Il doit aviser ce dernier, sans délai et par écrit, qu'il ne le représente pas et que celui-ci a la possibilité de se faire représenter par le titulaire de permis de son choix.

**21.** Le titulaire de permis qui acquiert un intérêt direct ou indirect dans un immeuble ou une entreprise ne peut représenter le vendeur. Il doit aviser ce dernier, sans délai et par écrit, qu'il ne le représente pas et que celui-ci a la possibilité de se faire représenter par le titulaire de permis de son choix.

**22.** Le titulaire de permis qui souhaite acquérir un intérêt direct ou indirect dans l'immeuble ou l'entreprise qu'il est chargé de vendre, louer ou échanger en vertu d'un contrat de courtage doit, avant de déposer sa proposition de transaction, mettre fin au contrat de courtage. Toutefois, il ne peut mettre fin au contrat de courtage en vue de l'acquérir ou le louer tant qu'il y a des transactions en cours sur l'immeuble ou qu'il collabore avec un autre titulaire de permis en vue de la réalisation de la transaction sur l'immeuble.

**23.** Un titulaire de permis ne peut réclamer de rétribution lorsqu'il acquiert un intérêt dans un immeuble ou une entreprise pour lui-même, pour une société ou une personne morale dont il a le contrôle ou lorsque son conjoint, avec lequel il est marié ou uni civilement ou avec lequel il vit en union de fait, ou une personne morale ou une société contrôlée par ce dernier acquiert l'immeuble ou l'entreprise.

#### SECTION IV CHANGEMENT AFFECTANT LE COURTIER OU L'AGENCE LIÉ PAR CONTRAT DE COURTAGE

**24.** L'agence à qui un contrat de courtage a été confié doit sans délai aviser par écrit son contractant de tout changement quant à l'identité du courtier qui agit pour elle auprès de ce contractant.

**25.** Dès que le courtier cesse d'agir à son compte, il doit en aviser par écrit les parties qu'il représente. Le cas échéant, un tel avis devra indiquer le droit des parties de continuer de faire affaires avec le courtier qui agit dorénavant pour le compte d'une agence, et identifier celle-ci, ou de mettre fin au contrat de courtage.

**26.** Lorsque le courtier cesse d'agir pour le compte d'une agence, le courtier et l'agence doivent en aviser sans délai et par écrit les parties que représente le courtier. Le cas échéant, un tel avis devra indiquer le droit des parties de continuer de faire affaires avec l'agence, de continuer de faire affaires avec le courtier qui agit à son compte ou pour le compte d'une nouvelle agence, et identifier celle-ci, ou de mettre fin au contrat de courtage.

**27.** Le titulaire de permis à qui un contrat de courtage a été confié doit aviser par écrit son contractant de tout changement quant à l'adresse de son établissement.

**28.** Le contrat de courtage conclu par un courtier qui exerce ses activités pour son propre compte est réputé résilié à compter de la cessation des activités du courtier ou à compter de la suspension ou de la révocation de son permis.

#### SECTION V VÉRIFICATION D'IDENTITÉ ET DE CAPACITÉ JURIDIQUE

**29.** Le titulaire de permis doit vérifier et s'assurer de l'identité de la partie qu'il représente ainsi que de celle des autres parties à la transaction, si ces dernières ne sont pas représentées par un titulaire de permis.

**30.** Le titulaire de permis doit vérifier et s'assurer de la capacité juridique de la partie qu'il représente pour effectuer la transaction envisagée ainsi que de celle des autres parties à la transaction, si ces dernières ne sont pas représentées par un titulaire de permis.

## SECTION VI MESURES DE PROTECTION DES RENSEIGNEMENTS

**31.** Le titulaire de permis doit respecter la confidentialité des informations qui lui sont confiées, ainsi que le secret de tout renseignement personnel recueilli à l'occasion de l'exercice de ses activités, à moins qu'une disposition expresse d'une loi, une ordonnance d'un tribunal compétent ou l'exercice de ses activités ne le relève de cette obligation.

**32.** Le titulaire de permis ne doit pas faire usage des renseignements personnels recueillis à l'occasion de l'exercice de ses activités à des fins autres que celles pour lesquelles ils l'ont été.

**33.** Le titulaire de permis doit prendre tous les moyens raisonnables pour qu'une personne qu'il emploie ou autorise à agir pour lui ne révèle pas les renseignements personnels recueillis à l'occasion de l'exercice de ses activités.

Le titulaire de permis doit s'assurer que ses outils de travail de même que les registres et les dossiers qu'il tient sont installés ou conservés de façon à préserver la confidentialité des documents ou de l'information qui s'y retrouve.

**34.** Le titulaire de permis doit, lorsqu'il obtient des renseignements personnels d'un autre titulaire de permis dans le cadre d'une transaction, utiliser ces renseignements aux seules fins pour lesquelles ils lui sont transmis. Il ne peut les transmettre à un autre titulaire de permis sans l'autorisation du premier.

## SECTION VII PARTAGE DE RÉTRIBUTION

**35.** Le courtier qui agit pour une agence doit, lorsqu'il reçoit une rétribution dans le cadre d'une transaction, verser celle-ci sans délai à l'agence pour laquelle il exerce ses activités.

**36.** Toute entente de rétribution au bénéfice d'un titulaire de permis, autre que celle convenue avec la partie qu'il représente, doit être divulguée par écrit à la partie pour laquelle il agit comme intermédiaire.

De plus, le titulaire de permis doit lui divulguer sans délai et par écrit l'identité de l'autre personne ou société qui lui doit une rétribution, la nature de sa relation avec celle-ci, ainsi que la nature de la rétribution due, dans le cas d'un avantage autre que monétaire.

**37.** Un titulaire de permis ne peut partager sa rétribution avec une personne ou une société qui exerce ou tente d'exercer l'activité de courtier sans y être autorisée au Québec ou hors Québec.

Un titulaire de permis ne peut partager la rétribution qu'il perçoit dans le cadre d'une transaction visée à l'article 3 du Règlement sur la délivrance des permis de courtier ou d'agence, approuvé par le décret numéro (*indiquer ici le numéro et la date du décret approuvant ce règlement*) qu'avec un autre titulaire de permis, une personne ou une société autorisée à se livrer à l'extérieur du Québec à une opération de courtage visée à l'article 1 de la Loi sur le courtage immobilier ou une personne ou une société autorisée à se livrer à une opération de courtage en vertu des articles 2 et 3 de cette loi.

Notamment, la rétribution perçue par une agence devant être versée à un courtier qui agit pour elle peut être versée à une personne morale contrôlée par ce dernier. En vertu du présent alinéa, le courtier sera réputé avoir le contrôle d'une personne morale s'il détient 90 % des actions de celle-ci et que ces actions sont rattachées à une participation à la prise de décisions la concernant.

**38.** Le titulaire de permis qui partage ou prévoit partager sa rétribution doit sans délai divulguer ce fait par écrit à la partie qu'il représente et conserver un exemplaire de l'avis donné à cet effet.

De plus, le titulaire de permis doit divulguer, lorsque toute autre rétribution est ou pourra être payable, l'identité de l'autre personne ou société et, dans le cas d'un avantage autre que monétaire, la nature de la compensation.

**39.** Le titulaire de permis peut, de façon à promouvoir ses services, offrir des réductions de rétribution, des avantages ou des cadeaux.

Le titulaire de permis peut renoncer en tout ou en partie à la rétribution à laquelle il a droit, en autant que cette renonciation ne comporte aucun désavantage pour les autres parties à la transaction ou pour un autre titulaire de permis.

Notamment, le titulaire de permis ne peut renoncer en tout ou en partie à la rétribution à laquelle il a droit, dans les cas où une ou plusieurs propositions de transaction sont présentées par l'intermédiaire d'autres titulaires de permis, concurremment à une proposition de transaction présentée par son entremise ou reçue directement par le vendeur.

**40.** Le titulaire de permis doit sans délai indiquer par écrit à la partie qu'il représente les conditions de partage de rétribution qu'il offre aux autres titulaires de permis qui collaboreront à la transaction, ainsi que les conséquences engendrées par les conditions proposées.

### SECTION VIII LE COURTIER DÉBUTANT

**41.** Avant de pouvoir agir à son compte, le courtier doit avoir exercé ses activités comme courtier débutant pour le compte d'une agence pendant au moins 3 des 5 années précédant le moment où il commence à agir à son compte.

**42.** L'agence qui agit par l'entremise d'un ou de plusieurs courtiers débutants doit établir un système permettant d'encadrer et de superviser les pratiques de ces derniers. L'agence doit notamment vérifier les dossiers de contrat de courtage avant qu'un immeuble puisse être mis en marché par un courtier débutant, vérifier les transactions faites par celui-ci et surveiller leur déroulement.

### SECTION IX DISPOSITIONS DIVERSES

**43.** Le titulaire de permis doit, lorsqu'il agit à titre d'intermédiaire dans le cadre d'une opération de courtage visée à l'article 1 de la Loi sur le courtage immobilier, recommander le versement d'un acompte raisonnable.

Un tel acompte ne peut être déposé que dans le compte en fidéicommiss d'un titulaire de permis.

**44.** Le titulaire de permis doit, lorsque la partie qu'il représente désire avoir recours à un service de diffusion d'information concernant un immeuble ou une entreprise, inscrire sans délai l'immeuble ou l'entreprise à ce service. Cette inscription doit être faite avant d'en débiter la mise en marché et de poser les actes prévus au contrat de courtage, à moins d'instructions écrites contraires de la partie qu'il représente.

**45.** Le titulaire de permis doit remettre à la partie qu'il représente, sans délai, sur tout support permettant d'en assurer l'intégrité, l'accessibilité, l'authenticité et l'intelligibilité, un exemplaire de tout document contenant les données servant à décrire l'immeuble, l'entreprise ou le prêt garanti par hypothèque immobilière qui fait l'objet du contrat de courtage.

**46.** Le titulaire de permis ne doit présenter à la partie pour laquelle il agit comme intermédiaire que les immeubles, entreprises ou produits hypothécaires correspondant aux besoins ou critères de celle-ci. Il doit, de plus, l'informer des motifs qui l'ont mené à la sélection des immeubles, des entreprises ou des prêts hypothécaires proposés.

## CHAPITRE II CONDITIONS D'EXERCICE PARTICULIÈRES AU PRÊT GARANTI PAR HYPOTHÈQUE IMMOBILIÈRE

### SECTION I DISPOSITION GÉNÉRALE

**47.** Sauf s'il ne fait que communiquer à un client le nom et les coordonnées d'une personne ou d'une société qui offre des prêts garantis par hypothèque immobilière ou qui ne fait que les mettre autrement en relation, le titulaire de permis doit s'assurer que le prêt garanti par hypothèque immobilière proposé convient à la partie qu'il représente considérant ses besoins, sa capacité financière et les circonstances.

### SECTION II DIVULGATIONS RELATIVES AU PRÊT GARANTI PAR HYPOTHÈQUE IMMOBILIÈRE

#### §1. *Obligations de divulguer*

**48.** Le titulaire de permis qui se livre à une opération de courtage relative à un prêt garanti par une hypothèque immobilière doit sans délai divulguer par écrit à l'emprunteur, conformément aux usages ou aux règles de l'art, tout fait pertinent se rapportant au prêt sollicité.

Notamment, la divulgation doit comprendre les renseignements suivants :

1° le coût d'emprunt afférent au prêt sollicité par l'emprunteur;

2° les frais ou pénalités qui seront imposés à l'emprunteur s'il ne rembourse pas le prêt à l'échéance ou ne fait pas un versement à sa date d'exigibilité;

3° les frais de courtage, s'ils sont inclus dans le montant emprunté et sont payés directement par le prêteur au courtier ou à l'agence.

Les obligations mentionnées au présent article ne s'appliquent pas au titulaire de permis qui ne fait que communiquer à un client le nom et les coordonnées d'une personne ou d'une société qui offre des prêts garantis par hypothèque immobilière ou qui ne fait que les mettre autrement en relation.

**49.** La divulgation peut être fondée sur une estimation ou hypothèse raisonnables si, au moment où cette divulgation est faite, le titulaire de permis ne peut pas connaître l'information à divulguer. La divulgation doit alors indiquer qu'elle est fondée sur une estimation ou une hypothèse.

**50.** La divulgation du coût d'emprunt n'a pas à être faite conformément au présent règlement lorsque le prêt garanti par hypothèque immobilière est consenti par une des personnes ou sociétés mentionnées ci-après et que l'emprunteur est avisé du coût d'emprunt, conformément aux lois applicables à ces personnes et sociétés :

- 1° une banque;
- 2° une coopérative de services financiers;
- 3° une compagnie d'assurances;
- 4° une société mutuelle d'assurances;
- 5° une société de secours mutuels;
- 6° une société d'épargne;
- 7° une société de fiducie;
- 8° une société de prêt;
- 9° une association de détail au sens de la Loi sur les Associations coopératives de crédit, L.C. 1991, c. 48.

**51.** Le titulaire de permis doit divulguer sans délai et par écrit à l'emprunteur qui retient ses services pour qu'il agisse comme intermédiaire pour l'obtention d'un prêt garanti par hypothèque immobilière :

1° le nombre de prêteurs qui ont consenti des prêts pour lesquels le courtier ou l'agence agissait comme intermédiaire au cours des 12 mois précédents;

2° si le courtier ou l'agence a lui-même été un prêteur alors que ses services avaient été retenus pour qu'il agisse comme intermédiaire pour l'obtention d'un prêt garanti par hypothèque immobilière au cours de cette même période de 12 mois.

Aux fins du paragraphe 1° du premier alinéa, lorsqu'il y a plus d'un prêteur à l'égard d'un même prêt, ceux-ci sont considérés comme un seul prêteur.

Sur demande, le titulaire de permis doit divulguer sans délai et par écrit à un emprunteur :

1° si le courtier ou l'agence a été le prêteur à l'égard de plus de 50 % du nombre total de prêts garantis par hypothèque immobilière pour lesquels les services de ce courtier ou de cette agence avaient été retenus pour qu'il agisse comme intermédiaire au cours des 12 mois précédents;

2° le nom du prêteur qui, le cas échéant, a octroyé plus de 50 % du nombre total de prêts hypothécaires ou de renouvellements hypothécaires pour lesquels le courtier ou l'agence a agi à titre d'intermédiaire au cours de cette période.

## §2. Calcul du coût d'emprunt

**52.** Le coût d'emprunt est calculé comme si l'emprunteur respectait scrupuleusement tous ses engagements. Il est exprimé sous forme d'un taux annuel avec indication, lorsque requis, d'un montant en dollars et en cents.

**53.** Pour l'application de la présente sous-section :

« TAC » signifie le coût d'emprunt, exprimé sous forme du taux annuel sur le capital visé au premier alinéa de l'article 54;

« frais de débours » signifie les frais, autres que ceux visés au premier alinéa de l'article 57, exigés pour le recouvrement des dépenses engagées par le prêteur afin d'établir, de documenter, d'assurer ou de garantir une convention de prêt, y compris les frais visés aux paragraphes 3° et 6° à 8° du deuxième alinéa de l'article 57;

« prêt à ratio élevé » signifie un prêt dont la somme prêtée, incluant les sommes impayées en vertu d'un prêt garanti par une hypothèque de même rang, ou de rang prioritaire, excède 80 % de la valeur marchande de la propriété qui garantit le prêt;

« capital » signifie la somme empruntée à l'exclusion du coût d'emprunt.

**54.** Le coût d'emprunt est calculé de la façon suivante :

$$\text{TAC} = (C/(T \times P)) \times 100$$

où :

« TAC » représente le taux annuel du coût d'emprunt, exprimé en pourcentage;

« C » représente le coût d'emprunt, au sens de l'article 57, au cours de la durée du prêt;

« P » représente la moyenne du capital du prêt impayé à la fin de chaque période de calcul de l'intérêt aux termes de la convention de prêt, avant déduction de tout versement exigible à cette date;

« T » représente la durée du prêt en années, exprimée en nombre décimal comportant au moins deux décimales.

Pour l'application de l'alinéa précédent :

1° le TAC peut être arrondi au 1/8 % près;

2° les versements faits en remboursement du prêt sont d'abord imputés sur le coût d'emprunt accumulé, puis sur le capital impayé;

3° une période :

a) d'un mois équivaut à 1/12 d'année,

b) d'une semaine équivaut à 1/52 d'année,

c) d'un jour équivaut à 1/365 d'année;

4° si le taux d'intérêt annuel servant au calcul est variable au cours de la durée du prêt, il doit correspondre au taux d'intérêt annuel qui s'applique le jour du calcul;

5° si la convention de prêt ne prévoit pas de versements, le TAC doit être calculé selon le principe que le capital impayé sera remboursé en un seul versement à la fin de la durée du prêt;

6° la convention de prêt visant une somme qui comprend tout ou partie du solde impayé aux termes d'une convention de prêt antérieure constitue une nouvelle convention de prêt aux fins de calcul.

**55.** Lorsqu'une hypothèque immobilière garantit l'utilisation d'une carte de crédit ou d'une marge de crédit, le coût d'emprunt est exprimé sous forme d'un taux annuel, comme suit :

1° s'il s'agit d'un prêt à taux d'intérêt annuel fixe, le taux d'intérêt annuel;

2° s'il s'agit d'un prêt à taux d'intérêt variable, le taux d'intérêt annuel applicable à la date de la déclaration.

**56.** Le TAC relatif à une convention de prêt correspond au taux d'intérêt annuel si le coût d'emprunt est constitué uniquement d'intérêts.

Si un taux d'intérêt est divulgué en vertu de l'article 6 de la Loi sur l'intérêt (L.R.C. 1985, c. I-15), le TAC doit être calculé conformément à cette disposition.

**57.** Sauf pour une carte de crédit ou une marge de crédit, le coût d'emprunt comprend, au cours de la durée du prêt, tous les coûts d'emprunt et inclut les frais suivants :

1° les frais d'administration, y compris ceux relatifs aux services, aux opérations et à toute autre activité liée au prêt;

2° les honoraires et frais d'un avocat ou d'un notaire dont les services ont été retenus par le prêteur et qui sont payables par l'emprunteur;

3° les frais d'assurance autres que ceux exclus aux termes des paragraphes 1°, 6° et 8° du deuxième alinéa;

4° les frais de courtage payés par le prêteur à un courtier relativement au prêt, si l'emprunteur doit rembourser ces frais au prêteur;

5° les frais pour les services d'évaluation, d'arpentage ou d'inspection de l'immeuble que grève l'hypothèque, fournis à l'emprunteur, si ces services sont exigés par le prêteur.

Sont toutefois exclus du coût d'emprunt :

1° les frais d'assurance du prêt dans l'un des cas suivants :

a) l'assurance est facultative;

b) l'emprunteur en est le bénéficiaire et le montant de l'assurance couvre la valeur de l'immeuble que grève l'hypothèque;

2° les frais exigibles pour tout découvert;

3° les frais pour l'enregistrement de documents ou l'obtention de renseignements contenus dans les registres publics concernant la sûreté grevant le bien donné en garantie du prêt;

4° les frais exigibles pour tout remboursement anticipé du prêt;

5° les honoraires ou frais d'un avocat ou d'un notaire, autres que ceux prévus au paragraphe 2° du premier alinéa;

6° les frais d'assurance contre les vices de titres, si l'emprunteur choisit l'assureur, si l'assurance est payée directement par l'emprunteur et si l'emprunteur est bénéficiaire de l'assurance;

7° les frais pour les services d'évaluation, d'arpentage ou d'inspection d'un immeuble que grève l'hypothèque, si l'emprunteur reçoit un rapport en provenance de la personne ayant fourni le service et s'il est autorisé à fournir une copie du rapport à des tiers;

8° les frais d'assurance en cas de défaut visant une hypothèque à ratio élevé;

9° les frais pour la tenue d'un compte de taxes requis dans le cas d'un prêt à ratio élevé ou qui sont facultatifs;

10° les frais pour la radiation d'une sûreté;

11° les frais exigibles en cas de défaut de l'emprunteur.

### SECTION III

#### PRÊT GARANTI PAR UNE HYPOTHÈQUE IMMOBILIÈRE INVERSÉE

**58.** Le titulaire de permis ne doit pas faire ou conclure un prêt garanti par hypothèque immobilière inversée avec un emprunteur à moins qu'il n'ait reçu de l'emprunteur une déclaration écrite signée par un avocat ou un notaire déclarant qu'il a donné à l'emprunteur un avis indépendant sur le prêt sollicité.

**59.** Un prêt garanti par hypothèque immobilière inversée est un prêt garanti par hypothèque immobilière qui satisfait aux deux conditions suivantes :

1° la somme prêtée n'a pas à être remboursée avant l'un ou plusieurs des événements suivants :

a) la mort de l'emprunteur ou, s'il y a plus d'un emprunteur, la mort du dernier emprunteur survivant;

b) l'acquisition par l'emprunteur ou par le dernier emprunteur survivant, selon le cas, d'un autre immeuble destiné à être utilisé comme résidence principale;

c) la vente de l'immeuble grevé par l'hypothèque;

d) l'emprunteur ou le dernier emprunteur survivant a quitté l'immeuble grevé d'une hypothèque afin de vivre ailleurs, sans aucune perspective raisonnable d'y revenir;

e) le défaut de paiement;

2° une ou plusieurs des conditions suivantes s'appliquent alors que l'emprunteur ou le dernier emprunteur survivant, selon le cas, continue d'occuper l'immeuble grevé d'une hypothèque comme résidence principale et respecte les termes et conditions du prêt :

a) aucun remboursement de capital ou paiement d'intérêts n'est exigible ou susceptible de le devenir;

b) bien que le paiement d'intérêts puisse devenir exigible, aucun remboursement du capital n'est exigible ou susceptible de le devenir;

c) bien que le paiement d'intérêts et le remboursement d'une partie du capital puissent devenir exigibles, le remboursement de tout le capital n'est pas exigible ou susceptible de le devenir.

### CHAPITRE III DÉONTOLOGIE

#### SECTION I DISPOSITION GÉNÉRALE

**60.** Le présent chapitre s'applique au courtier et au dirigeant d'agence, qu'il soit ou non dans l'exercice de ses activités.

#### SECTION II DEVOIRS GÉNÉRAUX ET OBLIGATIONS ENVERS LE PUBLIC

**61.** Le courtier ou le dirigeant d'agence doit exercer ses activités avec prudence, diligence et compétence, et faire preuve de probité, de courtoisie et d'esprit de collaboration. Il ne doit commettre aucun acte dérogatoire à l'honneur et à la dignité de la profession.

Le courtier ou le dirigeant d'agence doit aussi maintenir de saines pratiques.

**62.** La conduite d'un courtier ou d'un dirigeant d'agence doit être empreinte d'objectivité, de discrétion et de modération.

**63.** Le courtier ou le dirigeant d'agence doit appuyer toute mesure visant la protection du public.

**64.** Le courtier ou le dirigeant d'agence doit appuyer toute mesure susceptible d'améliorer la qualité des services dans le domaine où il exerce.

**65.** Le courtier ou le dirigeant d'agence doit s'abstenir d'exercer dans des conditions ou dans un état susceptibles de compromettre la qualité de ses services.

**66.** Le courtier ou le dirigeant d'agence doit exercer ses activités de façon à éviter toute polémique.

**67.** Le courtier ou le dirigeant d'agence ne doit pas tenter d'intimider une personne avec qui il est en relation dans le cadre de l'exercice de ses activités, notamment pour inciter celle-ci à retirer une demande présentée à l'Organisme ou à modifier son témoignage.

**68.** Le courtier ou le dirigeant d'agence ne doit participer à aucun acte ou pratique, en matière immobilière, qui puisse être illégal ou qui puisse porter préjudice au public ou à la profession.

**69.** Le courtier ou le dirigeant d'agence doit prendre tous les moyens raisonnables pour faire en sorte que les personnes qui sont à son emploi ou autorisées à agir pour lui respectent les dispositions de la Loi sur le courtage immobilier et des règlements pris conformément à celle-ci.

**70.** Le courtier ou le dirigeant d'agence doit collaborer avec tout service ou organisme officiel chargé de protéger le public, dans la mesure prévue par la loi.

**71.** Le courtier ou le dirigeant d'agence ne doit pas inciter une personne de façon pressante et abusive à recourir à ses services professionnels.

Notamment, le courtier ou le dirigeant d'agence ne peut, indûment, de quelque façon que ce soit, influencer ou permettre que soient influencées, ou tenter d'influencer, des personnes qui peuvent être, sur le plan émotif ou physique, vulnérables du fait de leur âge, de leur état de santé ou de la survenance d'un événement spécifique.

**72.** Le courtier ou le dirigeant d'agence doit, dans l'exercice de ses activités, tenir compte de ses aptitudes, des limites de ses connaissances et des moyens dont il dispose. Notamment, il ne doit pas accepter de se livrer à une opération de courtage visée à l'article 1 de la Loi sur le courtage immobilier qui est hors de son champ de compétence, sans obtenir l'aide nécessaire notamment auprès d'un autre titulaire de permis ayant l'expertise requise.

**73.** Le courtier ou le dirigeant d'agence doit assurer la mise à jour continue de ses connaissances.

**74.** Le courtier ou le dirigeant d'agence doit, lorsqu'il intervient sur la place publique en matière immobilière, s'assurer qu'il le fait de façon compétente.

**75.** Le courtier ou le dirigeant d'agence ne doit pas émettre une opinion quant à la valeur d'un immeuble ou d'une entreprise ou quant au coût d'un emprunt, à moins qu'elle ne soit fondée et motivée conformément aux usages et aux règles de l'art.

### SECTION III

#### DEVOIRS ET OBLIGATIONS ENVERS LA PARTIE QUE REPRÉSENTE LE COURTIER ET LES PARTIES À UNE TRANSACTION

**76.** Le courtier ou le dirigeant d'agence doit faire preuve d'une disponibilité raisonnable. À défaut, il doit désigner un autre titulaire de permis pour le remplacer et prendre les mesures nécessaires pour que toutes les communications qui lui sont adressées soient traitées en son absence et que le suivi des dossiers soit effectué.

**77.** Le courtier ou le dirigeant d'agence doit fournir toutes les explications nécessaires à la compréhension et à l'appréciation des services qu'il s'engage à rendre ou qu'il rend.

**78.** Le courtier ou le dirigeant d'agence ne doit pas conseiller ou encourager une partie à une transaction à poser un acte qu'il sait illégal ou frauduleux.

**79.** Le courtier ou le dirigeant d'agence doit, lorsque la protection des intérêts d'une des parties à une transaction l'exige, recommander à celle-ci d'avoir recours à un expert reconnu.

**80.** Le courtier ou le dirigeant d'agence doit recommander à la personne qui se propose d'acquérir un immeuble d'en faire effectuer une inspection complète par un professionnel ou un inspecteur en bâtiment qui :

1° détient une assurance responsabilité professionnelle contre les fautes, erreurs ou omissions;

2° utilise une convention de service d'inspection reconnue;

3° effectue ses inspections conformément à une norme de pratique de l'inspection en bâtiment reconnue;

4° remet un rapport écrit à la partie qui utilise ses services.

Le courtier ou le dirigeant d'agence peut fournir une liste de professionnels ou d'inspecteurs en bâtiment qui respectent les exigences prévues au premier alinéa et qui contient plus d'un nom.

**81.** Le courtier ou le dirigeant d'agence doit également recommander au propriétaire de l'immeuble de fournir ses déclarations sur l'immeuble à toute personne qui se propose d'acquérir un intérêt dans l'immeuble.

**82.** Le courtier ou le dirigeant d'agence doit conseiller et informer avec objectivité la partie qu'il représente et toutes les parties à une transaction. Cette obligation porte sur l'ensemble des faits pertinents à la transaction ainsi que sur l'objet même de celle-ci et doit être remplie sans exagération, dissimulation ou fausse déclaration.

S'il y a lieu, il doit les informer des produits et services relatifs à cette transaction concernant la protection du patrimoine visé.

**83.** Le courtier ou le dirigeant d'agence doit entreprendre les démarches pour découvrir, conformément aux usages et aux règles de l'art, les facteurs pouvant affecter défavorablement la partie qu'il représente ou les parties à une transaction ou l'objet même de cette transaction.

**84.** Le courtier ou le dirigeant d'agence doit informer la partie qu'il représente et toutes les parties à une transaction de tout facteur dont il a connaissance qui peut affecter défavorablement les parties ou l'objet même de la transaction.

**85.** Le courtier ou le dirigeant d'agence doit, pour assurer la protection de toutes les parties à une transaction, veiller à ce que leurs droits et obligations soient consignés par écrit et reflètent adéquatement leur volonté. Il doit informer de façon raisonnable toutes les parties à une transaction des droits et obligations découlant des documents qu'il leur fait signer.

**86.** Le courtier ou le dirigeant d'agence doit, avant de visiter ou de faire visiter un immeuble, obtenir le consentement préalable du titulaire de permis à qui un contrat de courtage exclusif a été confié ou, si l'immeuble ne fait l'objet d'aucun contrat de courtage, du propriétaire vendeur.

**87.** Lorsqu'il rencontre la partie qu'il représente ou une partie à une transaction, le courtier ou le dirigeant d'agence doit prendre les mesures nécessaires pour préserver la confidentialité des informations qu'il recueille lors des conversations avec la partie qu'il représente ou une partie à une transaction.

**88.** Le courtier ou le dirigeant d'agence doit informer la partie avec laquelle lui ou l'agence qu'il représente a un différend, de la possibilité, conformément à l'article 34 de la Loi sur le courtage immobilier, de recourir à la conciliation ou à la médiation ou à l'arbitrage des comptes entre un courtier ou une agence et un client.

#### SECTION IV DEVOIRS ENVERS LES AUTRES TITULAIRES DE PERMIS

##### *§1. Obligations générales*

**89.** Le courtier ou le dirigeant d'agence ne doit ni abuser de la bonne foi d'un autre titulaire d'un permis, ni user de procédés déloyaux envers celui-ci, ni chercher à obtenir un avantage indu sur lui. Il doit notamment s'abstenir de représenter faussement qu'il détient un contrat de courtage, qu'un contrat de courtage lui a été confié en exclusivité ou qu'un immeuble ou une entreprise n'est pas disponible pour fins de visite.

**90.** Le courtier ou le dirigeant d'agence doit utiliser des méthodes loyales de concurrence et de sollicitation.

**91.** Le courtier ou le dirigeant d'agence ne doit pas dénigrer ni tenter de nuire aux relations d'un autre titulaire de permis avec la partie qu'il représente, avec les autres parties à une transaction ou avec d'autres titulaires de permis.

**92.** Le courtier ou le dirigeant d'agence ne doit pas émettre une opinion sur une transaction qu'a effectuée un autre titulaire de permis à moins qu'on ne lui demande son avis. Il doit alors émettre une opinion éclairée et objective qui tienne compte de tous les éléments relatifs à cette transaction.

**93.** Le courtier ou le dirigeant d'agence ne doit pas utiliser une décision rendue par le comité de discipline ou tout élément porté à son attention ou obtenu dans le cadre de la divulgation de la preuve dans le but de porter préjudice à un titulaire de permis.

##### *§2. Devoir de collaboration*

**94.** Le courtier ou le dirigeant d'agence doit, pour favoriser la réalisation d'une transaction, collaborer avec tout autre titulaire d'un permis qui en fait la demande, à des conditions raisonnables préalablement convenues entre eux.

Dans ce contexte, le courtier ou le dirigeant d'agence ne doit pas partager sa rétribution de façon à défavoriser la réalisation d'une transaction. Il ne doit pas non plus partager ou offrir de partager sa rétribution de façon à défavoriser l'une des parties à la transaction ou à contrevenir à l'article 39.

**95.** Le courtier ou le dirigeant d'agence doit, lorsqu'un autre titulaire d'un permis collabore à la réalisation d'une transaction, lui révéler l'existence de toute proposition de transaction, qu'elle soit acceptée ou non; il ne peut cependant lui en dévoiler le contenu.

**96.** Le courtier ou le dirigeant d'agence doit, lorsqu'il collabore à la réalisation d'une transaction, révéler aux autres titulaires de permis tous les renseignements pertinents à la réalisation de cette transaction.

##### *§3. Respect du caractère exclusif du contrat de courtage*

**97.** Le courtier ou le dirigeant d'agence doit, avant de conclure un contrat de courtage, entreprendre les démarches nécessaires pour déterminer si la transaction visée ne fait pas déjà l'objet d'un contrat de courtage exclusif.

**98.** Le courtier ou le dirigeant d'agence ne doit poser aucun acte incompatible avec un contrat de courtage exclusif confié à un autre titulaire de permis. Il doit notamment s'abstenir de fixer un rendez-vous, de présenter une proposition de transaction ou de mener des négociations concernant une opération envisagée autrement que par l'intermédiaire du titulaire d'un permis auquel un contrat de courtage exclusif a été confié, sauf s'il a l'autorisation de ce titulaire d'un permis.

Un courtier ou le dirigeant d'agence peut toutefois solliciter de façon générale pourvu que cette sollicitation ne vise pas directement ou spécifiquement des personnes ou sociétés qui ont en commun le fait d'être déjà liées par un contrat de courtage exclusif confié à un autre titulaire de permis. Une telle sollicitation peut notamment se faire auprès de toutes les personnes ou sociétés qui sont propriétaires dans un secteur géographique donné ou qui ont en commun le fait d'appartenir à une profession, un club ou une organisation quelconque.

#### §4. Présentation des propositions de transaction

**99.** Le courtier ou le dirigeant d'agence ne doit pas empêcher un autre titulaire de permis qui a obtenu une proposition écrite de transaction de participer à la présentation de celle-ci, à moins d'instructions écrites de la partie qu'il représente à cet effet.

**100.** Le courtier ou le dirigeant d'agence ne doit pas retarder indûment la présentation d'une proposition de transaction obtenue par un autre titulaire de permis.

**101.** Le courtier ou le dirigeant d'agence doit, dans les meilleurs délais suivant sa réception, présenter au contractant pressenti toute proposition de transaction qu'il reçoit. Cette présentation doit se faire par l'entremise du titulaire de permis que le contractant pressenti a retenu pour le représenter, à moins d'une autorisation écrite de ce contractant pressenti à l'effet contraire.

Lorsque le courtier ou le dirigeant d'agence reçoit plus d'une proposition, il doit présenter chacune sans préférence, notamment quant à l'ordre chronologique de sa réception, à l'identité du titulaire de permis qui l'a prise ou aux circonstances entourant la prise de la proposition.

### SECTION V

#### DEVOIRS ET OBLIGATIONS ENVERS LA PROFESSION

##### §1. Contribution à l'avancement de la profession

**102.** Le courtier ou le dirigeant d'agence doit, dans la mesure de ses possibilités, aider au développement de la profession, notamment par l'échange de ses connaissances et de son expérience avec les autres titulaires de permis.

**103.** Le courtier ou le dirigeant d'agence ne doit pas permettre ou encourager, d'une quelconque façon, l'exercice illégal de l'activité de courtier ou d'agence par une personne ou une société qui n'est pas titulaire d'un permis délivré par l'Organisme.

##### §2. Collaboration avec l'Organisme

**104.** Le courtier ou le dirigeant d'agence doit collaborer lors d'une inspection, d'une enquête tenue par le syndic ou le syndic adjoint, d'une démarche de collecte d'informations par le service d'assistance ou par le comité d'indemnisation, ou lors d'une procédure de médiation, d'arbitrage ou de conciliation menée par l'Organisme, notamment en dévoilant tous les faits dont il a connaissance, en produisant tous les documents pertinents et en répondant, dans les plus brefs délais, à toute demande selon le mode imposé par la personne qui l'a faite.

**105.** Le courtier ou le dirigeant d'agence ne doit pas faire d'exagération, de dissimulation ou de fausse déclaration lorsqu'il fournit des renseignements ou des documents lors d'une inspection, d'une enquête tenue par le syndic ou le syndic adjoint, par le service d'assistance ou par le comité d'indemnisation ou lors d'une procédure de médiation, d'arbitrage ou de conciliation menée par l'Organisme.

**106.** Le courtier ou le dirigeant d'agence ne doit pas inciter une personne qui détient des renseignements le concernant, concernant un autre titulaire de permis ou concernant une transaction, à ne pas collaborer avec une personne mentionnée à l'article 104.

Le courtier ou le dirigeant d'agence ne doit pas refuser d'autoriser une personne à divulguer des renseignements le concernant ou concernant l'agence, suite à une demande à cet effet faite par une personne mentionnée à l'article 104.

**107.** Le courtier ou le dirigeant d'agence ne doit pas demander la tenue d'une enquête par le syndic ou le syndic adjoint, requérir l'intervention du service d'assistance, ou laisser se poursuivre une telle enquête ou une telle intervention, relativement à la conduite d'un autre titulaire de permis, alors qu'il sait qu'aucune infraction n'a été commise.

**108.** Le courtier ou le dirigeant d'agence qui est informé qu'une demande d'enquête ou d'intervention a été faite à son sujet, qu'une telle enquête est tenue par le syndic, le syndic adjoint ou un enquêteur mandaté par le syndic, qu'une telle intervention est en cours par le service d'assistance, ou à qui une plainte disciplinaire a été signifiée, ne doit pas communiquer avec la personne qui a demandé la tenue d'une enquête ou l'intervention, sauf sur permission préalable et écrite du syndic, d'un syndic adjoint ou d'un analyste du service d'assistance.

## CHAPITRE IV REPRÉSENTATION, PUBLICITÉ ET INFORMATION SUR LES IMMEUBLES

### SECTION I REPRÉSENTATIONS ET PUBLICITÉ

**109.** Un service ou un bien fourni par un courtier ou une agence doit être conforme à une déclaration ou un message publicitaire relatif à ce service ou à ce bien, déclaration ou message publicitaire.

**110.** Un courtier ou une agence ne peut faire une représentation ou de la publicité relative à une opération de courtage visée à l'article 1 de la Loi sur le courtage immobilier ou diffuser de l'information sur un immeuble que s'il y a été expressément autorisé par écrit par la personne ou société pour le bénéfice de laquelle il s'est engagé à effectuer une telle opération.

**111.** Le titulaire de permis, ou quiconque fait la promotion de services de courtage immobilier ou hypothécaire, ne peut, par quelque moyen que ce soit, faire des représentations ou des publicités fausses, trompeuses, incomplètes ou qui passent sous silence un fait important.

Ainsi, il ne doit pas transmettre un renseignement faux, trompeur ou incomplet notamment quant :

- 1° au niveau de compétence d'un titulaire de permis;
- 2° à l'étendue ou l'efficacité de ses services et de ceux généralement rendus par les courtiers et les agences;
- 3° aux coûts d'un prêt garanti par hypothèque immobilière;
- 4° au prix de vente d'un immeuble, lequel doit être celui prévu au contrat de courtage ou à la proposition de transaction.

**112.** Le titulaire de permis, ou quiconque fait la promotion de services de courtage immobilier ou hypothécaire, ne peut faire ou permettre que soit faite une représentation ou de la publicité qui :

- 1° laisse croire qu'il peut se livrer à une opération de courtage visée à l'article 1 de la Loi sur le courtage immobilier s'il n'en a pas le droit au moment de ces représentations ou publicités;
- 2° laisse faussement croire qu'il détient un titre de spécialiste;
- 3° contient un renseignement ou utilise une formule, un nom, une marque de commerce, un slogan ou un logotype pouvant prêter à confusion;

4° contient une statistique sans en indiquer la source;

5° contient une photographie du titulaire de permis datant de plus de 5 ans.

### SECTION II IDENTIFICATION DES COURTIER ET DES AGENCES

**113.** Les représentations et publicités relatives à un courtier, doivent indiquer :

- 1° le nom et le prénom qu'il utilise, tels qu'ils sont indiqués sur son permis;
- 2° le permis dont il est titulaire, sauf s'il s'agit d'une publicité faite dans un périodique, auquel cas cette mention peut être remplacée par une abréviation reconnue;
- 3° le cas échéant, le nom de l'agence pour le compte de laquelle il exerce ses activités et, à la suite de ce nom, le permis dont l'agence est titulaire, sauf s'il s'agit d'une publicité faite dans un périodique, auquel cas, la mention du nom de l'agence suffit.

Le titulaire d'un permis de courtier immobilier et d'un permis de courtier hypothécaire peut n'indiquer qu'un seul de ces permis. Toutefois, il doit uniquement indiquer son permis de courtier hypothécaire lorsque, dans les représentations ou publicités, l'agence qu'il représente est identifiée uniquement comme agence hypothécaire.

**114.** Pour identifier le permis dont il est titulaire, le courtier immobilier doit indiquer l'une ou plusieurs des mentions suivantes :

- 1° courtier immobilier;
- 2° courtier immobilier résidentiel;
- 3° courtier immobilier commercial;
- 4° courtier immobilier hypothécaire.

S'il est titulaire d'un permis de courtier immobilier assorti d'un droit d'exercice restreint prévu à l'article 2 du Règlement sur la délivrance des permis de courtier ou d'agence, il ne peut indiquer que la ou les mentions indiquées aux paragraphes 2° et 3° qui correspondent à son droit d'exercice.

**115.** Une agence doit, dans ses représentations et publicités, indiquer :

- 1° le nom indiqué sur son permis;

2° le permis dont elle est titulaire, sauf s'il s'agit d'une publicité faite dans un périodique, auquel cas cette mention peut être remplacée par une abréviation reconnue.

Le titulaire d'un permis d'agence immobilière et d'un permis d'agence hypothécaire peut indiquer l'un ou l'autre de ces permis, ou les deux.

**116.** Pour identifier le permis dont elle est titulaire, l'agence immobilière doit indiquer l'une ou plusieurs des mentions suivantes :

- 1° agence immobilière;
- 2° agence immobilière résidentielle;
- 3° agence immobilière commerciale;
- 4° agence immobilière hypothécaire.

### SECTION III INFORMATION SUR LES IMMEUBLES

**117.** Quel qu'en soit le support, toute fiche descriptive ou document similaire, destiné au public, qui décrit un immeuble faisant l'objet d'un contrat de courtage, doit indiquer :

1° le cas échéant, l'existence de déclarations du propriétaire de l'immeuble à vendre ou à louer et la disponibilité de tout document en faisant état;

2° le cas échéant, que l'immeuble est vendu sans garantie légale;

3° le nom du courtier ou de l'agence à qui a été confié le contrat de courtage suivi de la mention du permis dont il est titulaire, de façon évidente et dans un caractère typographique de la même couleur et d'une grandeur au moins équivalente aux autres informations contenues dans le document ou la fiche;

4° le cas échéant, que le titulaire auquel a été confié le contrat de courtage possède un intérêt direct ou indirect dans l'immeuble et que l'avis requis par l'article 18 est disponible;

5° lorsque le contrat de courtage vise la vente de l'immeuble, une mention que le document ou la fiche ne constitue pas une offre ou une promesse pouvant lier le vendeur, mais qu'il constitue une invitation à soumettre de telles offres ou promesses;

6° sauf instructions contraires écrites du propriétaire de l'immeuble concernant son identité, les informations concernant l'objet du contrat de courtage ou les parties à ce contrat, qui sont nécessaires à la complétion d'une proposition de transaction;

La fiche ou le document peut indiquer tout autre renseignement qui respecte les dispositions de la Loi sur le courtage immobilier ou du présent règlement.

**118.** Le présent règlement entre en vigueur le (*indiquer ici la date de l'entrée en vigueur de la Loi sur le courtage immobilier (2008, c. 9)*).

## Règlement sur les contrats et formulaires

Loi sur le courtage immobilier  
(2008, c. 9, a. 26 et 46, par. 13°; 2009, c. 58, a. 145)

### CHAPITRE I MODALITÉS D'UTILISATION

**1.** Un contrat, une proposition de transaction ou un formulaire doit être complété clairement et lisiblement par un titulaire d'un permis.

Notamment, le titulaire d'un permis ne doit pas utiliser d'abréviations incompréhensibles aux parties ni laisser d'ambiguïté quant au fait que certains termes et conditions d'un contrat, d'une proposition de transaction ou d'un formulaire s'appliquent ou non.

**2.** Lorsque le titulaire d'un permis complète un contrat, une proposition de transaction ou un formulaire à la main, il doit le faire à l'encre et utiliser une écriture soignée afin d'en faciliter la lecture.

**3.** Lorsque le titulaire d'un permis complète un contrat, une proposition de transaction ou un formulaire au moyen d'un système informatique ou d'un système d'imprimerie, il doit utiliser un caractère typographique d'au moins 10 points.

De plus, lorsqu'il s'agit d'un formulaire, il doit utiliser un caractère typographique différent de celui utilisé pour les mentions ou stipulations obligatoires, de façon à permettre aux parties de distinguer facilement ces dernières de tout ajout ou modification.

**4.** Lorsque le titulaire de permis fait une rature à une mention ou stipulation obligatoire, il doit faire parapher cette rature par les parties avant même que celles-ci apposent leur signature à la fin du formulaire.

**5.** Les ajouts ou modifications que peut apporter un titulaire de permis à un contrat, à une proposition de transaction ou à un formulaire doivent porter uniquement sur l'objet visé par les termes et conditions de celui-ci.

**6.** Le titulaire de permis doit, avant de faire signer un contrat, une proposition de transaction ou un formulaire qu'il a complété, permettre aux parties de prendre connaissance des termes et conditions de celui-ci et fournir, avant la signature, toutes les explications et réponses aux questions posées par celles-ci.

**7.** Le titulaire de permis ne doit faire aucun ajout, modification ou rature sur un contrat, une proposition de transaction ou un formulaire après que les parties aient apposé leur signature à la fin du contrat ou du formulaire.

## CHAPITRE II MENTIONS OU STIPULATIONS OBLIGATOIRES OU INTERDITES DANS CERTAINS CONTRATS, PROPOSITIONS DE TRANSACTION OU FORMULAIRES

### SECTION I CONTRAT DE COURTAGE

**8.** Un contrat de courtage conclu par un courtier agissant à son compte doit comprendre la mention suivante :

« Si le COURTIER cesse d'exercer ses activités à son propre compte, (IDENTIFICATION DU CLIENT DU COURTIER) pourra choisir de continuer de faire affaire avec lui et d'être lié à l'agence pour laquelle le COURTIER exercera ses activités en transmettant à ce dernier un avis à cet effet. Le présent contrat sera alors transféré à cette agence. (IDENTIFICATION DU CLIENT DU COURTIER) sera alors lié à l'agence aux mêmes termes et conditions que ceux prévus au présent contrat.

À défaut d'avoir transmis un tel avis au plus tard le jour où le COURTIER commencera à exercer ses activités pour l'agence, le présent contrat sera résilié. ».

**9.** Un contrat de courtage conclu par une agence doit comprendre la mention suivante :

« Si le courtier mentionné au présent contrat comme représentant l'AGENCE cesse d'exercer ses activités pour celle-ci, (IDENTIFICATION DU CLIENT DE L'AGENCE) pourra choisir de continuer de faire affaire avec ce courtier, s'il agit dorénavant à son compte ou pour le compte d'une nouvelle agence, ou de continuer de faire affaire avec l'AGENCE conformément au présent contrat, en transmettant à l'AGENCE un avis exprimant son choix.

Le présent contrat sera transféré au courtier ou, le cas échéant, à l'agence pour laquelle il exercera dorénavant ses activités, à compter de la réception par l'AGENCE de l'avis à cet effet. (IDENTIFICATION DU CLIENT DU COURTIER) sera alors lié, au courtier ou à l'agence, selon le cas, aux mêmes termes et conditions que ceux prévus au présent contrat.

À défaut d'avoir transmis l'avis requis au premier paragraphe au plus tard le jour où le courtier cessera d'exercer ses activités pour le compte de l'AGENCE, le présent contrat sera résilié. ».

**10.** Un contrat de courtage conclu par une agence doit comprendre la mention suivante :

« Sauf avis contraire de (IDENTIFICATION DU CLIENT DU COURTIER), si l'AGENCE cesse ses activités, le présent contrat sera transféré au courtier mentionné au présent contrat comme représentant l'AGENCE, si celui-ci exerce dorénavant ses activités à son propre compte, ou, le cas échéant, à l'agence pour laquelle ce courtier exercera désormais ses activités. (IDENTIFICATION DU CLIENT DU COURTIER) sera alors lié au courtier ou à la nouvelle agence, selon le cas, aux mêmes termes et conditions que ceux prévus au présent contrat.

En cas d'avis contraire, le présent contrat sera résilié en date de la cessation des activités de l'agence. ».

**11.** Est interdite dans un contrat visé à l'article 23 de la Loi sur le courtage immobilier une stipulation qui a pour effet de le renouveler automatiquement.

**12.** Le contrat visé à l'article 23 de la Loi sur le courtage immobilier doit préciser que le titulaire de permis a l'obligation de soumettre au contractant toute promesse d'achat, de vente, de location ou d'échange de l'immeuble visé.

### SECTION II MENTIONS SUPPLÉTIVES DE VOLONTÉ

**13.** À défaut d'une stipulation quant à la date et à l'heure de l'expiration du contrat visé à l'article 23 de la Loi sur le courtage immobilier, celui-ci expire 30 jours après sa conclusion.

**14.** Le présent règlement entre en vigueur le (*indiquer ici la date de l'entrée en vigueur de la Loi sur le courtage immobilier (2008, c. 9)*).

52986