

Règlements et autres actes

Gouvernement du Québec

Décret 295-2010, 31 mars 2010

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

Délivrance des permis de courtier ou d'agence

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

ATTENDU QUE l'article 7 de la Loi sur le courtage immobilier (2008, c. 9) prévoit que l'Organisme d'auto-réglementation du courtage immobilier du Québec (« l'Organisme ») détermine, par règlement, la période durant laquelle un courtier débutant doit exercer ses activités pour le compte d'une agence avant de pouvoir travailler à son compte ou de devenir dirigeant d'une agence;

ATTENDU QUE l'article 9 de cette loi prévoit que l'Organisme détermine, par règlement, les conditions permettant aux courtiers d'obtenir la levée de la suspension de leurs permis;

ATTENDU QUE l'article 42 de cette loi, modifié par l'article 142 du chapitre 58 des lois de 2009, prévoit que l'Organisme détermine, par règlement, les règles de fonctionnement du comité à qui il délègue ses fonctions et pouvoirs, ainsi que les règles relatives à la prise de décision;

ATTENDU QUE l'article 44.1 de cette loi, édicté par l'article 144 du chapitre 58 des lois de 2009, prévoit que l'Organisme détermine, par règlement, les conditions et modalités de publicité des décisions de l'Organisme imposant la suspension ou la révocation d'un permis ou imposant des conditions ou des restrictions à un permis;

ATTENDU QUE le paragraphe 1^o de l'article 46 de cette loi prévoit que, outre les pouvoirs réglementaires que lui attribue cette loi, l'Organisme peut déterminer, par règlement, les règles relatives à la formation exigée pour devenir courtier, ainsi que celles relatives à l'examen auquel les postulants doivent se soumettre;

ATTENDU QUE le paragraphe 2^o de l'article 46 de cette loi, modifié par le paragraphe 1^o de l'article 145 du chapitre 58 des lois de 2009, prévoit que, outre les pouvoirs réglementaires que lui attribue cette loi, l'Organisme peut déterminer, par règlement, les règles relatives à la formation supplémentaire, y compris les circonstances particulières dans lesquelles elle est exigée de l'ensemble ou d'une partie des courtiers ou des dirigeants d'une agence;

ATTENDU QUE les paragraphes 3^o, 4^o, 6^o, 7^o, 11^o et 12^o de l'article 46 de cette loi prévoient que, outre les pouvoirs réglementaires que lui attribue cette loi, l'Organisme peut déterminer, par règlement, les conditions et les modalités de délivrance, de suspension ou de révocation d'un permis, de même que les cas où il peut être assorti de restrictions ou de conditions, les droits exigibles pour être titulaire d'un permis, les renseignements et documents qu'un postulant, un courtier ou une agence doit fournir, les mentions qu'un permis doit contenir, les opérations de courtage qui, par la suite d'une autorisation spéciale, peuvent être posées de façon ponctuelle ou occasionnelle, les personnes, les sociétés ou les groupements de celles-ci, autres que des courtiers ou des agences, qui peuvent se livrer à ces opérations, les conditions et modalités selon lesquelles elles peuvent être posées, ainsi que les droits exigibles pour les poser et les qualifications requises d'un dirigeant d'une agence;

ATTENDU QUE, conformément aux articles 10 et 11 de la Loi sur les règlements (L.R.Q., c. R-18.1), le projet de Règlement sur la délivrance des permis de courtier ou d'agence a été publié à la Partie 2 de la *Gazette officielle du Québec* du 13 janvier 2010, avec avis qu'il pourra être soumis au gouvernement à l'expiration d'un délai de 45 jours à compter de cette publication;

ATTENDU QU'il y a lieu d'approuver ce règlement avec modifications afin de préciser certaines dispositions réglementaires ou de corriger des renvois;

IL EST ORDONNÉ, en conséquence, sur la recommandation du ministre des Finances :

QUE le Règlement sur la délivrance des permis de courtier ou d'agence, annexé au présent décret, soit approuvé.

Le greffier du Conseil exécutif,
GÉRARD BIBEAU

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^o à 4^o, 6^o, 7^o,
11^o et 12^o; 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 (2008, c. 9), aux conditions suivantes :

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

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

3^o s'il y a lieu, 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^o du premier alinéa de l'article 98 de cette loi ou découlant d'un engagement volontaire de sa part;

4^o 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^o, 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^o 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^o s'il y a lieu, avoir remboursé à l'Organisme tout paiement d'indemnité versé à la suite d'une décision du comité d'indemnisation la concernant;

7^o s'il y a lieu, 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 déboursé dus à l'Organisme en vertu d'une décision du comité de discipline ou d'un jugement;

8^o s'il y a lieu, 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^o de l'article 98 de la Loi sur le courtage immobilier;

9^o s'il y a lieu, 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^o et 4^o, 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^o et 4^o, 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, ou suivant la révocation de son permis de courtier immobilier et qui, à la suite de cette révocation, a été titulaire d'un permis de courtier hypothécaire ou d'un permis de courtier immobilier assorti d'un droit d'exercice restreint, à la condition que, à la suite de ce remplacement ou de cette révocation, son permis n'ait pas été révoqué ou suspendu pour une période d'au moins 12 mois et qu'elle ait suivi toute formation supplémentaire imposée par l'Organisme aux titulaires de permis de courtiers immobiliers.

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

1^o un droit d'exercice restreint au courtage résidentiel;

2^o 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^o une partie ou l'ensemble d'un immeuble principalement résidentiel de moins de cinq logements ou un terrain vacant à destination résidentielle;

2^o 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^o d'exercer les activités de courtage prévues aux paragraphes 1^o, 2^o et 3^o 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^o d'exercer les activités de courtage prévues au paragraphe 5^o de l'article 1 de la Loi sur le courtage immobilier;

3^o 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^o s'il possède la citoyenneté canadienne, son acte ou certificat de naissance ou son certificat de citoyenneté canadienne;

2^o 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^o 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^o l'adresse de son domicile, incluant le code postal, ainsi que le numéro de téléphone;

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

6^o 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^o 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^o 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^o 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), c. 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° s'il y a lieu, 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 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;

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 demande de délivrance de permis présentée dans les trois ans qui suivent une décision rendue en vertu des articles 37 ou 38 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 et selon les modalités fixées 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 du 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 conformément à l'article 2 du présent règlement;

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.

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, selon le cas :

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 Règlement sur les dossiers, livres et registres, la comptabilité en fidéicommiss et l'inspection des courtiers et des agences approuvé par le décret numéro 296-2010 du 31 mars 2010.

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, ou son dirigeant fait 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, ou son dirigeant fait 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 Règlement sur les dossiers, livres, la comptabilité en fidéicommiss et l'inspection des courtiers et des agences;

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, 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^o 298-2010 du 31 mars 2010 pour la délivrance ou le maintien de son permis ou la cotisation visée au 3° alinéa de l'article 109 de la Loi sur le courtage immobilier;

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° il fait défaut :

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 subsidiaire 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;

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 ou la cotisation visée au 3^o alinéa de l'article 109 de la Loi sur le courtage immobilier;

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;

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 de meurent 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, la personne ou la société 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 de son établissement, le nom sous lequel il exerce ses activités, s'il y a lieu, sa spécialité, le cas échéant, de même que la date et un sommaire 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° elle est 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° elle peut agir à son compte;

3° elle satisfait 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°, elle a 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°, 2°, 4° et 6° 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° 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° 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° avoir payé les droits exigibles prévus au chapitre III;

4° avoir acquitté la cotisation qui doit être versée au Fonds d'indemnisation du courtage immobilier;

5° 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° 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° 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° 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° 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° 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° 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° pour un permis de courtier immobilier : 850 \$;
- 2° pour un permis de courtier hypothécaire : 850 \$;
- 3° pour un permis d'agence immobilière : 500 \$;
- 4° pour un permis d'agence hypothécaire : 500 \$.

Ces droits sont exigibles lors de la demande de permis et, par la suite, le 1^{er} 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° pour toute personne physique : 850 \$;
- 2° 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^{er} 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° 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° toute réforme législative ou réglementaire pouvant affecter l'exercice des activités des courtiers et des agences;

3° 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° 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° l'éthique et la déontologie des courtiers et des dirigeants d'agence;

6° la gestion des activités professionnelles des courtiers et des agences;

7° 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 1^{er} mai 2010.

ANNEXE A

(a. 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. »

53492

Gouvernement du Québec

Décret 296-2010, 31 mars 2010

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

Dossiers, livres et registres, la comptabilité en fidéicommiss et l'inspection des courtiers et des agences

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

ATTENDU QUE l'article 10 de la Loi sur le courtage immobilier (2008, c. 9) prévoit que l'Organisme d'auto-réglementation du courtage immobilier du Québec (« l'Organisme ») doit, par règlement, édicter des conditions et modalités de versement dans un compte en fidéicommiss de toute somme reçue par un courtier dans l'exercice de ses fonctions et qui ne lui appartient pas ainsi que les conditions et modalités de versement dans le fonds de financement établi par l'Organisme des intérêts non remboursables produits par les sommes non réclamées détenues en fidéicommiss;

ATTENDU QUE le paragraphe 9° de l'article 46 de cette loi, modifié par le paragraphe 2° de l'article 145 du chapitre 58 des lois de 2009, prévoit que, outre les pouvoirs réglementaires que lui attribue cette loi, l'Organisme peut déterminer, par règlement, la nature,

la forme et la teneur des dossiers, livres et registres qu'un courtier ou une agence doit tenir, de même que les règles relatives à la conservation, l'utilisation et la destruction des dossiers, livres et registres;

ATTENDU QUE le paragraphe 10° de l'article 46 de cette loi prévoit que, outre les pouvoirs réglementaires que lui attribue cette loi, l'Organisme peut déterminer, par règlement, les règles relatives à l'établissement et au maintien d'un compte en fidéicommiss, de même que les modalités de dépôt et de retrait;

ATTENDU QUE le paragraphe 10.1° de l'article 46 de cette loi, édicté par le paragraphe 3° de l'article 145 du chapitre 58 des lois de 2009, prévoit que, outre les pouvoirs réglementaires que lui attribue cette loi, l'Organisme peut déterminer, par règlement, les mesures qui peuvent être prises relativement à la sauvegarde de toute somme confiée à un titulaire de permis ou détenue en fidéicommiss, ainsi que les personnes qui peuvent prendre ces mesures;

ATTENDU QUE l'article 47 de cette loi prévoit que l'Organisme doit, par règlement, établir un fonds de financement constitué des intérêts générés par les sommes détenues en fidéicommiss et déterminer les règles relatives à l'administration de ce fonds ainsi que les conditions et modalités de versement des intérêts;

ATTENDU QUE l'article 49 de cette loi prévoit que l'Organisme peut, pour tout règlement, établir des règles particulières ou supplémentaires pour les courtiers immobiliers, les courtiers hypothécaires, les agences immobilières ou les agences hypothécaires;

ATTENDU QUE l'article 76 de cette loi, modifié par l'article 146 du chapitre 58 des lois de 2009, prévoit que l'Organisme doit, par règlement, établir les règles de fonctionnement du comité d'inspection;

ATTENDU QUE, conformément aux articles 10 et 11 de la Loi sur les règlements (L.R.Q., c. R-18.1), le projet de Règlement sur les dossiers, livres et registres, la comptabilité en fidéicommiss et l'inspection des courtiers et des agences a été publié à la Partie 2 de la *Gazette officielle du Québec* du 13 janvier 2010, avec avis qu'il pourra être soumis au gouvernement à l'expiration d'un délai de 45 jours à compter de cette publication;

ATTENDU QU'il y a lieu d'approuver ce règlement avec modifications afin de préciser certaines dispositions réglementaires ou de corriger des renvois;

IL EST ORDONNÉ, en conséquence, sur la recommandation du ministre des Finances :