

ATTENDU QUE l'article 76 de cette loi prévoit que les règles de fonctionnement du comité d'inspection sont prévues par règlement de l'Organisme;

ATTENDU QUE l'Organisme a adopté, le 21 octobre 2011, le Règlement modifiant le Règlement sur les dossiers, livres et registres, la comptabilité en fidéicommiss et l'inspection des courtiers et des agences;

ATTENDU QUE l'article 130 de la Loi sur le courtage immobilier prévoit que tout règlement de l'Organisme, à l'exception du règlement intérieur, est soumis à l'approbation du gouvernement qui peut l'approuver avec ou sans modification;

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 modifiant le 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 28 décembre 2011, 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 modification;

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

QUE le Règlement modifiant le Règlement sur les dossiers, livres et registres, la comptabilité en fidéicommiss et l'inspection des courtiers et des agences, annexé au présent décret, soit approuvé avec modification.

Le greffier du Conseil exécutif,
GILLES PAQUIN

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

Loi sur le courtage immobilier
(L.R.Q., c. C-73.2, a. 10, 46, par. 10^o et 10.1^o, a. 47, 49 et 76)

1. L'article 29 du Règlement sur les dossiers, livres et registres, la comptabilité en fidéicommiss et l'inspection des courtiers et des agences (R.R.Q., c. C-73.2, r. 4) est modifié par l'insertion, dans le paragraphe 8^o, avant les mots « directement au Fonds de financement », des

mots « que l'institution financière est autorisée à transférer ».

2. L'article 32 de ce règlement est modifié par l'insertion, au deuxième alinéa, après « aux paragraphes 1^o, 2^o, 3^o », de « 4^o, ».

3. L'article 45 de ce règlement est modifié par l'insertion, après le premier alinéa, du suivant :

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

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

57165

Gouvernement du Québec

Décret 155-2012, 29 février 2012

Loi sur le courtage immobilier
(L.R.Q., c. C-73.2)

Contrats et formulaires

CONCERNANT le Règlement sur les contrats et formulaires

ATTENDU QUE le premier alinéa de l'article 26 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2) prévoit que les règles relatives au contrat sont prévues par règlement de l'Organisme d'autorégulation du courtage immobilier du Québec;

ATTENDU QUE le paragraphe 13^o de l'article 46 de cette loi prévoit que, outre les pouvoirs qui lui sont attribués par la loi, l'Organisme peut déterminer, par règlement, la forme et les conditions ou modalités d'utilisation des contrats ou formulaires, à l'exclusion du contrat visé à l'article 26, les mentions ou stipulations obligatoires ou interdites dans certains contrats ou formulaires et celles supplétives de volonté;

ATTENDU QUE l'Organisme a adopté, le 9 octobre 2011, le Règlement sur les contrats et formulaires;

ATTENDU QUE l'article 130 de la Loi sur le courtage immobilier prévoit que tout règlement de l'Organisme, à l'exception du règlement intérieur, est soumis à l'approbation du gouvernement qui peut l'approuver avec ou sans modification;

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 contrats et formulaires a été publié à la Partie 2 de la *Gazette officielle du Québec* du 28 décembre 2011, 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 sans modification;

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

QUE le Règlement sur les contrats et formulaires, annexé au présent décret, soit approuvé sans modification.

Le greffier du Conseil exécutif,
GILLES PAQUIN

Règlement sur les contrats et formulaires

Loi sur le courtage immobilier
(L.R.Q., c. C-73.2, a. 26 et 46, par.13°)

CHAPITRE I MODALITÉS D'UTILISATION

1. Tout contrat, toute proposition de transaction ou tout formulaire, y compris celui qui constate un tel contrat ou une telle proposition, relatif à une opération de courtage visée à l'article 1 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2), doit être complété clairement et lisiblement par un titulaire de permis. Lorsque ce dernier en complète un de façon manuscrite, il doit le faire à l'encre.

2. Lorsque le titulaire de permis utilise des abréviations, il doit en faire la description complète à la première occurrence ou dans une annexe au contrat, à la proposition de transaction ou au formulaire.

3. Une mention ou une stipulation ne doit pas 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.

4. Lorsque le titulaire de permis complète un formulaire, il doit utiliser un caractère typographique différent de celui utilisé pour les mentions ou stipulations contenues à ce formulaire, de façon à permettre aux parties de distinguer facilement ces dernières de tout ajout ou modification.

5. Une rature à une mention ou à une stipulation contenue dans un contrat, une proposition de transaction ou un formulaire doit être faite de façon apparente par le titulaire de permis et le consentement des parties à cette rature doit être obtenu à même le contrat, la proposition de transaction ou le formulaire avant sa signature.

6. Toute modification que peut apporter un titulaire de permis à un contrat, à une proposition de transaction ou à un formulaire doit porter uniquement sur l'objet visé par les termes et conditions de celui-ci.

7. 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 toutes les explications et réponses aux questions posées par celles-ci.

8. Le titulaire de permis ne doit faire aucun ajout, modification ou rature sur un contrat, une proposition de transaction ou un formulaire après que l'une des parties ait apposé sa signature sur ce contrat, cette proposition de transaction ou ce formulaire.

9. Un formulaire doit porter un titre et un numéro unique.

10. Une mention requise par le présent règlement, qui doit être indiquée sur un contrat, une proposition de transaction ou un formulaire, peut être indiquée sur une annexe à ce contrat, à cette proposition ou à ce formulaire et en fait alors partie intégrante.

11. Le titulaire de permis doit utiliser le formulaire édité par l'Organisme relativement à une proposition de transaction ou un contrat lorsqu'un tel formulaire existe, y compris pour toute annexe ou modification à une telle proposition de transaction ou un tel contrat.

L'Organisme doit afficher le formulaire visé au premier alinéa sur son site Internet officiel.

Le premier alinéa ne s'applique pas aux formulaires dont l'usage est uniquement recommandé par l'Organisme.

12. Le titulaire de permis doit remettre un exemplaire du contrat, de la proposition de transaction ou du formulaire complété et signé aux parties concernées.

Un contrat, une proposition de transaction ou un formulaire peut être sur support papier ou sur tout autre support permettant de l'imprimer et d'en assurer l'intégrité.

CHAPITRE II MENTIONS OBLIGATOIRES, INTERDITES OU SUPPLÉTIVES DE VOLONTÉ

SECTION I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

13. Tout contrat par lequel un courtier ou une agence s'engage à agir comme intermédiaire à l'égard d'un immeuble ou d'une entreprise doit indiquer les mentions suivantes :

- 1° l'identification et les coordonnées des parties;
- 2° l'objet et la durée du contrat;
- 3° son exclusivité, le cas échéant;
- 4° le fait qu'il ne soit pas résiliable, le cas échéant;
- 5° l'identification de l'immeuble ou les caractéristiques de l'immeuble recherché ainsi que la description de l'entreprise, selon le cas;

6° le prix et les conditions de vente, d'achat, d'échange de l'immeuble ou de l'entreprise ou de location de l'immeuble;

7° le mode de rétribution du courtier ou de l'agence et les conditions d'exigibilité de cette rétribution;

8° la possibilité pour les parties de recourir, en cas de différend, à la conciliation, à la médiation ou à l'arbitrage des comptes prévus à l'article 34 de la Loi sur le courtage immobilier;

9° tout autre droit et toute autre obligation des parties.

14. Toute proposition de transaction relative à un immeuble ou une entreprise doit indiquer les mentions suivantes :

- 1° l'identification et les coordonnées des parties;
- 2° l'objet de la proposition de transaction;
- 3° l'identification de l'immeuble ainsi que la description de l'entreprise, le cas échéant;
- 4° le prix et les conditions d'achat, de vente, d'échange de l'immeuble ou de l'entreprise ou, selon le cas, de location de l'immeuble et, le cas échéant, le montant de l'acompte remis au courtier ou à l'agence en fidéicommis suivant les termes prévus pour la fiducie;

5° le mode de paiement du prix d'achat, de vente ou d'échange, y inclus selon le cas, les modalités du versement des fonds additionnels, du nouvel emprunt hypothécaire, de la prise en charge des obligations relatives aux emprunts hypothécaires existants et du solde du prix de vente;

6° les modalités et les conditions de signature par les parties de l'acte de vente, du bail ou du contrat d'échange;

7° que toute déclaration du vendeur ou du locateur portant sur l'immeuble ou sur l'entreprise et faite antérieurement à la proposition de transaction fait partie intégrante de celle-ci;

8° les conditions d'acceptation de la proposition de transaction, notamment la date et l'heure de l'expiration de la proposition de transaction;

9° tout autre droit et toute autre obligation des parties.

15. Un contrat, une proposition de transaction ou un formulaire peut contenir toute autre mention qui respecte les dispositions de la Loi sur le courtage immobilier.

16. Il est interdit à un titulaire de permis d'inclure dans un contrat ou un formulaire une stipulation permettant à celui-ci d'être rétribué ou payé avant que les services qu'il s'est engagé à rendre soient rendus ou que les déboursés soient encourus.

SECTION II CONTRAT ET PROPOSITION DE TRANSACTION RELATIFS À CERTAINS IMMEUBLES RÉSIDENTIELS

17. Le contrat relatif à un immeuble visé à l'article 23 de la Loi sur le courtage immobilier doit, outre les mentions prévues à l'article 13 du présent règlement, indiquer les mentions suivantes :

1° qu'à défaut d'une stipulation quant à la date et à l'heure de l'expiration du contrat, celui-ci expire 30 jours après sa conclusion;

2° que les données apparaissant au contrat ne peuvent être utilisées que selon les termes et conditions prescrits au contrat ou selon ce que prévoit le Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité (R.R.Q., c. C-73.2, r. 1);

3° sauf dans le cas d'un contrat de courtage visant l'achat, que le courtier ou l'agence est, le cas échéant, autorisé à transmettre les informations concernant l'immeuble faisant l'objet du contrat à un service de

diffusion d'information à d'autres courtiers ou agences et que le courtier ou l'agence a l'obligation de transmettre, sans délai, ces informations à ce service de diffusion d'information;

4° le cas échéant, que toute somme reçue à titre d'avance de rétribution ou de déboursés sera versée sans délai dans le compte général en fidéicommiss du courtier ou de l'agence et qu'elle ne pourra être retirée que lorsque les services auront été rendus ou que les déboursés auront été encourus et que ces montants auront été facturés ou constatés par écrit et auront été transmis au cocontractant ou acceptés par ce dernier;

5° sauf dans le cas d'un contrat de courtage visant l'achat, les conditions de partage de rétribution offertes au courtier ou à l'agence qui collabore à la transaction ainsi que les conséquences engendrées par les conditions proposées;

6° le texte de l'article 28 de la Loi sur le courtage immobilier, avant l'espace prévu pour la signature des parties;

7° les droits et obligations prévus à la section IV du chapitre I du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité et, le cas échéant, la façon de les exercer;

8° toute déclaration du vendeur ou du locateur portant sur l'immeuble et pertinente à la transaction.

18. Il est interdit d'inclure dans un contrat visé par la présente section une stipulation qui a pour effet de le renouveler automatiquement.

19. À défaut d'une stipulation quant à la date et à l'heure de l'expiration du contrat visé par la présente section, celui-ci expire 30 jours après sa conclusion.

20. À défaut d'avoir conclu un contrat visé à la présente section, le titulaire de permis ne peut réclamer ni recevoir aucune rétribution de la part de la partie qu'il représente.

21. La proposition de transaction relative à un immeuble visé à l'article 23 de la Loi sur le courtage immobilier doit, outre les mentions prévues à l'article 14 du présent règlement, indiquer :

1° le cas échéant, les conditions d'inspection ainsi que les conditions d'annulation de la proposition de transaction à la suite de l'inspection;

2° la date d'occupation des lieux et le cas échéant, les modalités relatives à celle-ci si elle est postérieure à la signature de l'acte de vente.

22. Il est interdit de modifier de quelque façon que ce soit un formulaire édité par l'Organisme relativement à un contrat ou une proposition de transaction visé par la présente section pour diminuer les obligations du titulaire de permis ou pour augmenter celles de son ou ses cocontractants.

SECTION III CONTRAT RELATIF À UN PRÊT GARANTI PAR HYPOTHÈQUE IMMOBILIÈRE

23. Le contrat conclu avec un emprunteur, par lequel un courtier ou une agence s'engage à agir comme intermédiaire pour l'obtention d'un prêt garanti par hypothèque immobilière doit, outre les mentions prévues aux paragraphes 1° à 4°, 7° à 9°, de l'article 13 du présent règlement, indiquer les mentions suivantes :

1° les caractéristiques et les modalités relatives à l'obtention du prêt sollicité ainsi que l'identification de l'immeuble qui sera grevé d'une hypothèque, le cas échéant;

2° le cas échéant, que toute somme reçue à titre d'avance de rétribution ou de déboursés sera versée sans délai dans le compte général en fidéicommiss du courtier ou de l'agence et qu'elle ne pourra être retirée que lorsque les services auront été rendus ou que les déboursés auront été encourus et que ces montants auront été facturés ou constatés par écrit et auront été transmis à l'emprunteur ou acceptés par ce dernier;

3° les modalités de la collecte, de l'utilisation ou de la communication des renseignements personnels relatifs à l'emprunteur et que ceux-ci ne peuvent être utilisés selon ce que prévoit le Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité ou selon les lois relatives à la protection des renseignements personnels.

24. À défaut d'une stipulation quant à la date et à l'heure d'un contrat visé par la présente section, celui-ci expire 30 jours après sa conclusion.

CHAPITRE III DISPOSITIONS FINALES

25. Le présent règlement remplace le Règlement sur les contrats et formulaires (R.R.Q., c. C-73.2, r. 2).

26. Le présent règlement entre en vigueur le 1^{er} juillet 2012.

57166

Gouvernement du Québec

Décret 156-2012, 29 février 2012

Loi sur le courtage immobilier
(L.R.Q., c. C-73.2)

Conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité — Modification

CONCERNANT le Règlement modifiant le Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité

ATTENDU QUE le premier alinéa de l'article 7 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2) prévoit qu'un courtier débutant doit exercer ses activités pour le compte d'une agence pendant la période déterminée par règlement de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec avant de pouvoir travailler à son compte ou de devenir dirigeant d'une agence;

ATTENDU QUE l'article 21 de cette loi prévoit qu'un courtier, de même qu'une agence et ses administrateurs et dirigeants, doivent agir avec honnêteté, loyauté et compétence et qu'ils sont également tenus de divulguer tout conflit d'intérêts;

ATTENDU QUE les paragraphes 5^o et 8^o de l'article 46 de cette loi prévoient que, outre les pouvoirs réglementaires que lui attribue la Loi, l'Organisme peut déterminer, par règlement, les règles de déontologie applicables à un courtier ou à un dirigeant d'une agence et les conditions d'exercice d'une opération de courtage visée à l'article 1 de la Loi;

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'Organisme a adopté, le 21 octobre 2011, le Règlement modifiant le Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité;

ATTENDU QUE l'article 130 de la Loi sur le courtage immobilier prévoit que tout règlement de l'Organisme, à l'exception du règlement intérieur, est soumis à l'approbation du gouvernement qui peut l'approuver avec ou sans modification;

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 modifiant le Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité a été publié à la Partie 2 de la *Gazette officielle du Québec* du 28 décembre 2011, 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;

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

QUE le Règlement modifiant le Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité, annexé au présent décret, soit approuvé avec modifications.

Le greffier du Conseil exécutif,
GILLES PAQUIN

Règlement modifiant le Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité

Loi sur le courtage immobilier
(L.R.Q., c. C-73.2, a. 7, 21, 46, par. 5^o et 8^o, a. 49)

1. Le Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité (R.R.Q., c. C-73.2, r. 1) est modifié par l'insertion, après l'article 12, du suivant :

« **12.1** Le titulaire de permis doit avoir accès à un ordinateur à son établissement et posséder en tout temps, à des fins professionnelles, une adresse de courrier électronique valide. ».

2. L'article 20 de ce règlement est modifié par le remplacement des mots « Il doit aviser ce dernier » par « Sauf lors de la conclusion ou du renouvellement du bail d'un immeuble à usage d'habitation, il doit aviser l'acheteur ou le locataire ».