

LES MODIFICATIONS DE LA LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER PAR 141

NOTE AU LECTEUR :

Pour lire cette version de la loi modifiée, voici comment vous pouvez le faire :

Ce qui est **en bleu** est le texte inséré par la loi 141

Ce qui est en noir est ce qui a été conservé de la loi 73 avant modification.

Ce qui est **en vert** est ce qui a été ajouté en cours de discussion en commission parlementaire

Ce qui est ~~en rouge barré~~ est ce qui a été rayé de la loi 73 de 2008.

Ce qui est ~~en vert barré~~ est ce qui a été éliminé en cours de discussion

Donc pour lire la loi modifiée, vous devez lire ce qui est en bleu et noir en continu. Si vous voulez savoir ce qui était avant, vous regardez le ~~rouge barré~~.

Une version épurée va être déposée bientôt.

CHAPITRE I

CHAMP D'APPLICATION

1. ~~La~~ Pour l'application de la présente loi ~~s'applique à toute personne ou société qui, pour autrui et contre rétribution, se livre à une opération,~~ est un contrat de courtage ~~relative aux actes suivants~~immobilier:

~~1° l'achat, la vente, la promesse d'achat ou de vente d'un immeuble, ou l'achat ou la vente d'une telle promesse;~~

~~2° la location d'un immeuble, dès qu'il y a exploitation d'une entreprise par la personne ou la société qui agit à titre d'intermédiaire dans ce domaine;~~

~~3° l'échange d'un immeuble;~~

~~4° le prêt garanti par hypothèque immobilière;~~

~~5° l'achat ou la vente d'une entreprise, la promesse d'achat ou de vente d'une entreprise ainsi que l'achat ou la vente d'une telle promesse, par un seul contrat, si les biens de l'entreprise, selon leur valeur marchande, sont principalement des biens immeubles.~~

1° le contrat par lequel une partie, le client, en vue de conclure une entente visant la vente ou la location d'un immeuble, charge l'autre partie d'être son intermédiaire pour agir auprès des personnes qui pourraient s'y intéresser et, éventuellement, faire s'accorder les volontés du client et celles d'un acheteur, d'un promettant-acheteur ou d'un promettant-locataire;

2° le contrat par lequel une partie, le client, en vue de conclure une entente visant l'achat ou la location d'un immeuble, charge l'autre partie d'être son intermédiaire pour agir auprès des personnes qui offrent un immeuble en vente ou en location et, éventuellement, faire s'accorder les volontés du client et celles d'un vendeur, d'un promettant-vendeur ou d'un promettant-locateur.

N'est pas un contrat de courtage immobilier visé par la présente loi celui par lequel l'intermédiaire s'oblige sans rétribution.

~~Toutefois, la présente loi ne s'applique pas à une opération portant sur un instrument dérivé au sens de la Loi sur les instruments dérivés (chapitre I-14.01) ou à une opération portant sur une valeur mobilière au sens de la Loi sur les valeurs mobilières (chapitre V-1.1).~~

2008, c. 9, a. 1; 2009, c. 58, a. 139.

1.1. Pour l'application de l'article 1 :

1° est assimilé à un immeuble:

a) la promesse de vente d'un immeuble;

b) une entreprise, lorsque ses biens, selon leur valeur marchande, sont principalement des biens immeubles;

c) une maison mobile placée sur un châssis, ~~qu'elle ait ou non une fondation permanente;~~

2° l'échange est assimilé à la vente.

2. Nul, hormis les personnes visées à l'article 3, ne peut être l'intermédiaire partie à un contrat de courtage immobilier visant la vente ou l'achat d'un immeuble sans être titulaire soit d'un permis de courtier ou d'agence délivré conformément à la présente loi soit d'une autorisation spéciale de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, institué en vertu de l'article 31, ~~sauf lorsque l'immeuble est une maison mobile placée sur un châssis, qu'elle ait ou non une fondation permanente.~~

En conséquence, l'intermédiaire partie à un contrat de courtage immobilier visant ~~une telle maison mobile ou~~ la location de tout immeuble n'est pas tenu d'être titulaire d'un permis de courtier ou d'agence. Un tel permis peut néanmoins lui être octroyé s'il en fait la demande, comme s'il était nécessaire.

~~2. Les personnes suivantes ne sont pas soumises à la présente loi, lorsque, dans l'exercice de leurs fonctions, elles se livrent à une opération de courtage visée à l'article 1, à moins qu'elles ne prennent un titre dont la présente loi réserve l'utilisation:~~

~~1° les avocats et les notaires;~~

~~2° les liquidateurs, les séquestres, les syndics et les huissiers;~~

~~3° les tuteurs, les curateurs, les liquidateurs de succession, les fiduciaires et les fidéicommissaires de la section IV du chapitre II, quiconque contrevient aux dispositions du premier alinéa ne peut réclamer ni recevoir de rétribution pour l'exécution de ses obligations d'intermédiaire.~~

«2.1. Nul ne peut, sans être titulaire du permis prévu par la présente loi, utiliser, de quelque façon que ce soit, le titre de «courtier immobilier» ou d' «agence immobilière» ou tout autre titre pouvant laisser croire qu'il est titulaire d'un tel permis. ».

~~4° les administrateurs provisoires nommés en vertu de la Loi sur l'Autorité des marchés financiers (chapitre A-33.2);~~

~~5° les évaluateurs agréés qui exercent une fonction mentionnée au paragraphe j de l'article 37 du Code des professions (chapitre C-26).~~

~~2008, c. 9, a. 2; N.I. 2016-01-01 (NCPC).~~

~~3. Les personnes et les sociétés suivantes ne sont pas soumises à la présente loi~~ Une personne visée à l'un des paragraphes ci-dessous n'est pas soumise à la présente loi tenue d'être titulaire d'un permis, lorsqu'elle est partie en tant qu'intermédiaire à l'égard de l'opération un contrat de courtage immobilière visé à ce paragraphe, à moins qu'elle ne prenne un titre dont la présente loi réserve l'utilisation:

~~1° les banques, les coopératives de services financiers, les compagnies d'assurances, les sociétés mutuelles d'assurances, les sociétés de secours mutuels, les sociétés d'épargne et les sociétés de fiducie, leurs employés et leurs représentants exclusifs, lorsque ceux-ci agissent au nom de leur institution financière dans le cadre d'une opération de courtage relative à un prêt garanti par hypothèque immobilière;~~

~~2° un membre en règle d'un ordre professionnel ou une personne ou société régie par une loi administrée par l'Autorité des marchés financiers 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 lorsqu'elle le fait de façon accessoire à son activité principale;~~

~~3° l'employé qui, à l'occasion de l'exercice de sa principale occupation, se livre à une opération de courtage visée à l'article 1 pour le compte de son employeur lorsque ce dernier n'est pas un courtier ou une agence;~~

~~4° les ingénieurs forestiers qui se livrent à une opération de courtage relative~~ 1° un avocat, un notaire, «un évaluateur agréé» un liquidateur, un séquestre, un syndic ou un fiduciaire, pourvu que le contrat soit conclu dans l'exercice de ses fonctions;

2° un ingénieur forestier, pourvu que le contrat soit relatif à une propriété forestière;

~~5° les membres~~ 3° un membre en règle de l'~~ordre~~ l'Ordre professionnel ~~des~~ des comptables ~~visé à l'annexe I du Code des professions (chapitre C-26) qui se livrent à une opération de courtage relative à un prêt garanti par hypothèque immobilière ou à l'achat~~ professionnels agréés du Québec, pourvu que le contrat soit relatif à l'achat ou à la vente ~~d'une~~ d'une entreprise, à la promesse ~~d'achat~~ d'achat ou de vente ~~d'une~~ d'une entreprise ainsi ~~qu'à l'achat~~ qu'à l'achat ou à la vente ~~d'une~~ d'une telle promesse;

~~6° les administrateurs agréés qui, dans l'exercice de leur fonction de gestion d'immeuble, se livrent, de façon accessoire, à une opération de courtage, à l'exclusion d'une opération visée à l'article 23;~~

~~7°~~ 4° un administrateur agréé, pourvu que le contrat soit conclu accessoirement à l'exercice de ses fonctions de gestion d'immeuble et qu'il ne soit pas visé à l'article 23;

5° une société de fiducie autorisée en vertu de la titulaire d'un permis délivré en vertu de la Loi sur les sociétés de fiducie qui, à l'égard des immeubles qu'elles possèdent et les sociétés d'épargne (chapitre S-29.01) pourvu que le contrat soit relatif à un immeuble qu'elle possède ou administrent ~~administre~~ pour autrui, ~~se livrent à une opération de courtage visée à l'article 1;~~

~~8° le concierge ou le gérant d'une copropriété divise qui agit comme intermédiaire pour la location d'une fraction de copropriété pour le propriétaire ou le syndicat et en leur nom, ou qui communique à un copropriétaire le nom et les coordonnées d'un acheteur ou d'un locataire éventuel de sa fraction de copropriété divise ou qui ne fait que les mettre autrement en relation;~~

~~9° le concierge d'un immeuble qui, en matière de location immobilière, agit pour le propriétaire de l'immeuble locatif et en son nom;~~

~~10° le gérant d'immeuble qui agit exclusivement pour un propriétaire immobilier et qui se livre, pour le bénéfice de ce dernier, à une opération de courtage relative à la location d'un immeuble;~~

~~11° l'employé ou le gérant d'immeubles qui travaille pour une entreprise filiale du propriétaire, contrôlée à au moins 90% par ce dernier, et qui se livre à une opération de courtage relative à la location d'un immeuble exclusivement pour le propriétaire;~~

~~12° le conjoint du propriétaire d'un immeuble, ses enfants, son père, sa mère, ses frères et sœurs qui se livrent à une opération de courtage visée à l'article 1;~~

6° le conjoint, l'enfant, le père, la mère, le frère ou la sœur du propriétaire d'un immeuble pourvu que le contrat soit conclu avec ce dernier et soit relatif à cet immeuble;

7° l'actionnaire ~~13° l'actionnaire~~ unique ~~d'une~~ d'une personne morale ~~qui se livre à une opération de courtage visée à l'article 1 pour celle-ci;~~

Non en vigueur

~~14° une personne ou une société qui exploite une entreprise de courtage en matière de location immobilière et qui, conformément aux règles déterminées par règlement du gouvernement, se livre à une opération de courtage uniquement pour le compte de personnes âgées ou vulnérables sur le plan physique ou mental~~ lorsque le contrat est conclu avec cette dernière.

2008, c. 9, a. 3; 2010, c. 40, a. 14; 2012, c. 11, a. 32.

3.1. Une opération de courtage s'entend des faits et gestes posés dans l'exécution des obligations qui incombent au titulaire d'un permis délivré en vertu de la présente loi ou

d'une autorisation spéciale de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec partie à un contrat de courtage immobilier en tant qu'intermédiaire, même lorsqu'il s'agit d'un contrat de courtage immobilier pour lequel l'intermédiaire n'est pas tenu d'être titulaire d'un tel permis ou d'une telle autorisation.

«Une opération de courtage comprend également les faits et gestes posés par un tel titulaire dans l'intention de conclure, en tant qu'intermédiaire, un contrat de courtage immobilier. ».

CHAPITRE II

EXERCICE DU COURTAGE IMMOBILIER ET HYPOTHÉCAIRE

SECTION I

PERMIS DE COURTIER IMMOBILIER OU HYPOTHÉCAIRE

~~4. Sous réserve des articles 2 et 3 et des autorisations spéciales de l'Organisme d'autoréglementation du Québec, nul ne peut agir comme courtier immobilier, pourvu qu'il exécute personnellement les obligations lui incombant en vertu de ce contrat, ou hypothécaire, ni à se livrer pour une agence immobilière à une opération de courtage, personnellement ou en étant au sein d'une société par actions. Ce permis autorise également son titulaire à se présenter comme tel, s'il n'est titulaire d'un permis de courtier délivré par cet organisme. Le courtier immobilier est la.~~

~~Seule une~~ personne physique ~~qui se livre à une opération de courtage visée à l'article 1,~~ peut être titulaire

~~Le courtier hypothécaire est la personne physique qui se livre uniquement à des opérations de courtage relatives à des prêts garantis par hypothèque immobilière.~~

~~Sous réserve de la section IV du chapitre II, quiconque contrevient aux dispositions du présent article ne peut réclamer ni recevoir~~ permis de courtier.

~~Le rétribution pour l'opération~~ titulaire de courtage à laquelle il s'est livré. De même, le permis de courtier qui se livre à une opération de courtage par l'entremise d'une personne qui n'est pas titulaire d'un permis ne peut non plus réclamer ou recevoir de rétribution pour cette opération.

2008, c. 9, a. 4; 2010, c. 40, a. 15; 2013, c. 18, a. 19.

5. Le permis de courtier est délivré à la personne qui satisfait aux conditions prescrites par la présente loi.

2008, c. 9, a. 5.

6. Un titulaire de permis de courtier doit avoir un établissement au Québec. Dans le cas d'un du titulaire de permis de courtier qui agit pour une agence, son établissement est celui de l'agence.

Un avis de l'adresse de cet établissement ou de tout changement de cette adresse est transmis l'Organisme.

2008, c. 9, a. 6.

~~7. Un courtier débutant doit exercer ses activités pour le compte d'une agence pendant la période déterminée par règlement de l'Organisme avant de pouvoir travailler à son compte ou de devenir dirigeant d'une agence.~~ abrogé

~~2008, c. 9, a. 7.~~

8. Le titulaire de permis de courtier doit acquitter la prime d'assurance de responsabilité civile fixée par résolution de l'Organisme au fonds d'assurance.

S'il n'existe pas de fonds d'assurance, il doit, selon les modalités prévues par règlement de l'Organisme, souscrire une assurance de responsabilité civile ou, dans les cas prévus par règlement de l'Organisme, fournir un cautionnement ou une garantie qui en tient lieu.

2008, c. 9, a. 8.

(Version anglaise de l'article 8)-):

~~8. A broker~~He or she must pay into the insurance fund the civil liability insurance premium determined by resolution of the Organization. If no insurance fund has been established, the broker must take out civil liability insurance as specified in the Organization's regulations or, in the cases prescribed in the Organization's regulations, give security or a guarantee in lieu of security.

9. ~~Le~~Un permis ~~d'un~~de courtier ~~qui est suspendu de plein droit lorsque son titulaire~~ fait défaut de se conformer aux dispositions de ~~l'article~~l'article 8 est suspendu de plein droit.

Le ~~courtier dont le~~titulaire de permis est ainsi suspendu peut, selon les conditions prévues par règlement de l'Organisme, obtenir la levée de la suspension dès qu'il se conforme à nouveau aux dispositions de cet article.

2008, c. 9, a. 9.

10. Toute somme reçue par un titulaire de permis de courtier dans l'exercice de ses fonctions et qui ne lui appartient pas doit être versée dans un compte en fidéicommis, selon les conditions et modalités prévues par règlement de l'Organisme.

Les intérêts produits par les sommes détenues en fidéicommis et qui ne sont pas réclamés par la personne à qui ces intérêts appartiennent doivent être versés au fonds de financement établi en vertu de l'article 47, à l'Organisme selon les conditions et modalités prévues qu'il prévoit par règlement ~~de l'Organisme.~~

2008, c. 9, a. 10.

11. ~~Un~~Le titulaire de permis de courtier qui agit pour une agence ne peut, en même temps, agir pour une autre ou travailler à son propre compte. Il doit, lorsqu'il agit pour une agence, se présenter comme tel au public.

2008, c. 9, a. 11.

(version anglaise de l'article 11) :

~~11. A broker may not, while acting on behalf of an agency, act on behalf of another agency or work on the broker's own account.~~ A broker's licence holder who acts on behalf of an agency must present himself or herself as such to the public.

2008, c. 9, s. 11.

12. ~~Un~~Le titulaire de permis de courtier qui représente une agence est solidairement responsable avec elle du préjudice causé en cas d'inexécution d'un contrat de courtage.

2008, c. 9, a. 12.

SECTION II

AGENCE PERMIS D'AGENCE IMMOBILIÈRE OU HYPOTHÉCAIRE

13. ~~Sous réserve~~ Le permis d'agence immobilière autorise son titulaire à être partie, en tant que courtier, à un contrat de courtage immobilier, pourvu que, à la fois, il fasse exécuter les obligations qui lui incombent en vertu de ce contrat par des personnes physiques agissant pour lui et 3 et des autorisations spéciales de l'Organisme, nul ne peut agir comme agence immobilière ou hypothécaire, ni que ces dernières soient titulaires d'un permis de courtier immobilier. Ce permis autorise également son titulaire à se présenter comme tel, s'il n'est titulaire d'un permis d'agence

délivré par l'Organisme [agence immobilière](#).

~~L'agence immobilière est la personne ou la société Le titulaire de permis d'agence qui se livre à une opération de courtage visée à l'article 1 par l'entremise d'un courtier titulaire d'un permis délivré par l'Organisme. L'agence hypothécaire est la personne ou la société qui se livre uniquement à des opérations de courtage relatives à des prêts garantis par hypothèque immobilière par l'entremise d'un courtier hypothécaire.~~

~~Quiconque se livre à une opération de courtage par l'entremise d'une [entremise d'une](#) personne physique [sans être qui n'est pas](#) titulaire d'un [un](#) permis ~~d'agence~~ ne peut réclamer ou recevoir de rétribution pour cette opération. De même, l'agence qui se livre à une opération de courtage par l'entremise d'une personne physique qui n'est pas titulaire d'un permis ne peut non plus réclamer ou recevoir de rétribution pour cette opération.~~

2008, c. 9, a. 13; 2013, c. 18, a. 21.

14. Le permis d'agence est délivré à la personne ou à la société qui satisfait aux conditions prescrites par la présente loi.

2008, c. 9, a. 14.

15. ~~Toute agence~~ [Tout titulaire de permis d'agence](#) doit avoir un établissement au Québec.

Un avis de l'adresse de son principal établissement au Québec ou de tout changement de cette adresse est transmis à l'Organisme.

2008, c. 9, a. 15.

(version anglaise de l'article 15) :

15. An agency must have an establishment in Québec. A notice of the address of the [agency's licence holder's](#) principal establishment in Québec and any change of address must be sent to the Organization.

2008, c. 9, s. 15.

16. ~~Toute agence~~ [Tout titulaire de permis d'agence](#) doit divulguer à l'Organisme [l'Organisme](#) les noms des ~~courtiers~~ [titulaires de permis de courtier](#) par ~~l'entremise~~ [l'entremise](#) desquels ~~elle~~ [il](#) agit. ~~Elle~~ [il](#) doit informer ~~l'Organisme~~ [l'Organisme](#) de tout changement à cet égard.

2008, c. 9, a. 16.

17. ~~L'agence~~ [Le titulaire de permis d'agence](#) doit acquitter la prime d'assurance de responsabilité civile fixée par résolution de l'Organisme au fonds d'assurance. S'il n'existe pas de fonds d'assurance, ~~elle~~ [il](#) doit, selon les modalités prévues par règlement de l'Organisme, souscrire une assurance de responsabilité civile ou, dans les cas prévus par règlement de l'Organisme, fournir un cautionnement ou une garantie qui en tient lieu.

2008, c. 9, a. 17.

18. ~~Une agence~~ [Le titulaire de permis d'agence](#) est responsable du préjudice causé à toute personne ou société pour une faute commise par un [titulaire de permis de courtier](#) qui ~~la~~ [le](#) représente dans ~~l'exécution~~ [l'exécution](#) de ses fonctions. ~~Elle~~ [il](#) conserve néanmoins ses recours contre lui.

2008, c. 9, a. 18.

19. ~~Une agence~~ [Un titulaire de permis d'agence ainsi que, le cas échéant,](#) ses administrateurs et dirigeants veillent à la discipline des ~~courtiers~~ [titulaires de permis de courtier](#) qui ~~la~~ [le](#) représentent. Ils ~~s'assurent~~ [s'assurent](#) que ceux-ci agissent conformément à la présente loi.

2008, c. 9, a. 19.

20. ~~Une agence~~ [Un titulaire de permis d'agence](#) veille à ce que ses administrateurs, dirigeants et employés agissent conformément à la présente loi.

2008, c. 9, a. 20.

[20.1. Seul peut être dirigeant d'un titulaire de permis d'agence, le titulaire de permis de courtier qui a exercé ses activités pendant la période déterminée par règlement de l'Organisme.](#)

SECTION III DIVULGATION, REPRÉSENTATION ET PUBLICITÉ

21. Un [courtier, titulaire](#) de ~~même qu'une agence~~ [permis](#) et, [le cas échéant](#), ses administrateurs et dirigeants, doivent agir avec honnêteté, loyauté et compétence. Ils sont également tenus de divulguer tout conflit d'intérêts.

Les règles relatives à l'obligation de divulguer un conflit d'intérêts sont prévues par règlement de l'Organisme.

2008, c. 9, a. 21.

22. Les représentations faites par un ~~courtier ou une agence~~ [titulaire de permis](#), ainsi que la publicité et l'information qu'ils diffusent sur des immeubles et qu'ils rendent accessibles au public à des fins promotionnelles, doivent être conformes aux règles prévues par règlement de l'Organisme.

Ces règles s'appliquent, en outre, aux franchiseurs et à toute autre personne ou société qui fait la promotion de services de courtage immobilier ~~ou hypothécaire~~.

L'Organisme peut également, par règlement, prévoir des règles spécifiques ou supplémentaires relatives à l'encadrement de la publicité pour les franchiseurs, les franchisés ou les sous-franchisés.

2008, c. 9, a. 22.

SECTION IV

EXERCICE DES ACTIVITÉS DE [CERTAINS TITULAIRES DE PERMIS DE COURTIER](#) ~~AU SEIN D'UNE SOCIÉTÉ PAR ACTIONS~~

2010, c. 40, a. 16.

22.1. Un [titulaire de permis de](#) courtier qui agit pour une agence peut, conformément aux conditions, modalités ou autres règles déterminées par règlement de l'Organisme, exercer ses activités au sein d'une société par actions dont il a le contrôle.

Cette société est solidairement responsable avec le [titulaire de permis de](#) courtier de l'exécution des obligations découlant de la présente loi et de toute faute commise par celui-ci.

2010, c. 40, a. 16.

22.2. L'assurance de responsabilité civile offerte par le fonds d'assurance à un [titulaire de permis de](#) courtier qui exerce ses activités au sein d'une société par actions doit également désigner cette société comme assuré.

S'il n'existe pas de fonds d'assurance, l'assurance de responsabilité civile que doit souscrire le [titulaire de permis de](#) courtier, ou le cautionnement ou la garantie qui en tient lieu, doit également désigner comme assuré la société au sein de laquelle le [titulaire de permis de](#) courtier exerce ses activités.

2010, c. 40, a. 16.

22.3. Le [titulaire de permis de](#) courtier qui exerce ses activités au sein d'une société par actions veille à ce que ses administrateurs, dirigeants et employés agissent conformément à la présente loi.

2010, c. 40, a. 16.

22.4. Le [titulaire de permis de](#) courtier ne peut invoquer des décisions ou des actes de la société par actions au sein de laquelle il exerce ses activités, ou la personnalité juridique de celle-ci, pour justifier un manquement à une disposition de la présente loi ou de ses règlements ou pour diminuer ou exclure sa responsabilité personnelle.

2010, c. 40, a. 16.

22.5. Sous réserve des autorisations spéciales de l'Organisme, un [titulaire de permis de](#) courtier qui agit pour une agence peut exercer au Québec ses activités au sein d'une société par actions constituée en vertu d'une loi autre qu'une loi du Québec si les conditions prévues au présent chapitre sont réunies à son égard.

La responsabilité personnelle du [titulaire de permis de](#) courtier, y compris celle relative aux obligations de la société, demeure régie par les lois du Québec pour tout ce qui concerne les activités de courtage

exercées au Québec, comme si la société avait été constituée sous le régime d'une loi du Québec. 2010, c. 40, a. 16.

22.6. La rétribution relative aux services qu'un [titulaire de permis de](#) courtier rend alors qu'il exerce ses activités au sein d'une société par actions appartient à cette société. 2010, c. 40, a. 16.

CHAPITRE III

CONTRATS RELATIFS À CERTAINS IMMEUBLES RÉSIDENTIELS

23. Le présent chapitre ~~s'applique à un contrat conclu entre une personne ou une société et un courtier ou une agence en vertu duquel ce courtier ou cette agence s'engage à agir comme intermédiaire pour l'achat, la vente, la location ou l'échange de l'un~~ [s'applique au contrat de courtage immobilier relatif à l'un](#) des immeubles suivants:

1° d'une partie ou de l'ensemble d'un immeuble principalement résidentiel de moins de cinq logements;

2° d'une fraction d'un immeuble principalement résidentiel qui fait l'objet d'une convention ou d'une déclaration visée aux articles 1009 à 1109 du Code civil. 2008, c. 9, a. 23.

24. Le contrat ~~est formé lorsque les parties l'ont signé~~ [doit être constaté par écrit sur le formulaire obligatoire élaboré par l'Organisme. Il n'est formé que lorsque les parties ont signé le formulaire.](#) 2008, c. 9, a. 24.

25. Le ~~courtier ou l'agence~~ [titulaire de permis](#) doit remettre un double du contrat au client.

Le client n'est tenu à l'exécution de ses obligations qu'à compter du moment où il est en possession d'un double du contrat. Ce contrat peut être sur support papier ou sur tout autre support permettant de l'imprimer et d'en assurer l'intégrité. 2008, c. 9, a. 25.

26. ~~Les règles relatives au contrat sont prévues par règlement de l'Organisme.~~

Le contrat ne peut être invalidé du seul fait qu'une disposition de celui-ci contrevient au présent chapitre ou du seul fait ~~qu'il n'indique pas tous les renseignements ou les mentions prévus par règlement~~ [que le formulaire obligatoire qui le constate n'ait pas été rempli.](#) 2008, c. 9, a. 26.

27. Est sans effet une convention engageant un client, pour une période déterminée après l'expiration du contrat, à rétribuer le ~~courtier ou l'agence~~ [titulaire de permis](#) même si l'achat, la vente, la location ou l'échange de l'immeuble s'est effectuée après l'expiration du contrat.

Toutefois, le premier alinéa ne s'applique pas si la convention prévoit que la rétribution est due, lorsque les conditions suivantes sont réunies:

1° le contrat est stipulé exclusif;

2° la vente, la location ou l'échange s'effectue avec une personne qui a été intéressée à l'immeuble pendant la durée du contrat ou, dans le cas d'un contrat en vue de l'achat ou de la location d'un immeuble, le client a acheté ou loué un immeuble auquel le [titulaire de permis de](#) courtier l'a intéressé pendant la durée du contrat;

3° cette opération survient au plus 180 jours après la date d'expiration du contrat et que, durant cette période, le client n'a pas conclu avec un autre ~~courtier ou une autre agence~~ [titulaire de permis](#) un contrat stipulé exclusif pour l'achat, la vente, la location ou l'échange de l'immeuble. 2008, c. 9, a. 27; 2013, c. 18, a. 22.

(version anglaise de l'article 27) :

27. *An agreement requiring a client, for a specified period after a contract expires, to remunerate a broker or an agency even if the purchase, sale, lease or exchange of an immovable occurs after the contract expires, is without effect. However, the first paragraph does not apply if the agreement provides for the remuneration of the [broker/licence holder](#) when*

the contract is stipulated as exclusive;

the sale, lease or exchange involves a person who was interested in the immovable while the contract was in force or, in the case of a contract with a view to purchasing or leasing an immovable, the client purchased or leased an immovable in which the client became interested through the broker while the contract was in force; and

the transaction occurs not more than 180 days after the contract expiry date and, during that period, the client did not enter into a contract stipulated as exclusive with another broker or another agency for the purchase, sale, lease or exchange of the immovable.

28. Malgré toute stipulation contraire, le client peut résilier à sa discrétion le contrat dans les trois jours qui suivent celui où il reçoit un double du contrat signé par les deux parties, ~~à moins qu'il n'ait signé une renonciation écrite entièrement par lui.~~

Le contrat est résilié de plein droit à compter de l'envoi ou de la remise d'un avis écrit au ~~courtier ou à l'agence~~[titulaire de permis](#).

2008, c. 9, a. 28.

29. ~~Le courtier ou l'agence~~[Un titulaire de permis](#) ne peut exiger aucune rétribution, à la suite de l'irrésiliation d'un contrat faite conformément à l'article 28, à moins qu'un achat, une vente, une location ou un échange qui satisfait aux conditions de l'article 27 n'intervienne.

2008, c. 9, a. 29.

30. Un client ne peut, par convention particulière, renoncer aux droits que lui confère le présent chapitre.

2008, c. 9, a. 30.

CHAPITRE IV

ORGANISME D'AUTORÉGLEMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

SECTION I

CONSTITUTION, MISSION ET POUVOIRS

31. Est institué l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec.

L'Organisme est une personne morale. 2008, c. 9, a. 31.

32. L'Organisme a pour mission d'assurer la protection du public dans le domaine du courtage immobilier ~~et du courtage en prêt garanti par hypothèque immobilière~~, par l'application des règles de déontologie et par l'inspection des activités des ~~courtiers et des agences~~[titulaires de permis](#). Il veille, notamment, à ce que les opérations de courtage ~~des courtiers et des agences~~ s'accomplissent conformément à la loi.

Il peut, en outre, dispenser des cours de formation auprès des [titulaires de permis de courtiers](#) et des dirigeants ~~d'agences~~[de titulaires de permis d'agence](#), à l'exclusion des cours de la formation de base, et décerner les titres visés à l'article 48.

2008, c. 9, a. 32.

33. Le ministre peut demander à l'Organisme de tenir compte, dans le cadre de l'accomplissement de sa mission, des orientations et des objectifs qu'il lui indique. Il peut exiger de l'Organisme son avis sur toute question qu'il lui soumet relativement aux sujets qui relèvent de sa compétence.

Il peut, en outre, exiger de l'Organisme qu'il modifie son règlement intérieur de la manière qu'il lui indique.

2008, c. 9, a. 33.

34. ~~L'Organisme~~ L'Organisme peut agir comme conciliateur ou médiateur lors ~~d'un~~ d'un différend entre un ~~courtier ou une agence~~ titulaire de permis et un client, si les parties intéressées en font la demande. ~~Il en est de même pour un différend entre courtiers, entre agences ou entre courtiers et agences; dans ce cas, si toutes les parties sont membres d'une chambre immobilière, l'Organisme ne peut agir à ce titre que si c'est dans le but d'assurer la protection du public.~~

L'Organisme peut également procéder à l'arbitrage en cas d'échec d'une conciliation ou d'une médiation, si les parties intéressées en font la demande.

L'Organisme peut constituer un comité d'arbitrage et lui déléguer les fonctions et pouvoirs qui lui sont dévolus par le deuxième alinéa.

Les règles de fonctionnement de ce comité ainsi que les règles relatives à la prise de décision sont prévues par règlement de l'Organisme.

2008, c. 9, a. 34; 2013, c. 18, a. 23.

35. L'Organisme peut demander à un juge de la Cour supérieure de prononcer une injonction dans toute matière se rapportant à la présente loi, notamment pour arrêter la diffusion d'une publicité qui n'est pas conforme aux règles qu'il a établies et obliger la personne ou la société qui la fait diffuser à la rectifier, dans le délai et selon les modalités déterminés par le tribunal.

La demande d'injonction constitue une instance par elle-même.

Les règles du Code de procédure civile (chapitre C-25.01) s'appliquent à une telle instance; toutefois l'Organisme n'a pas à fournir de cautionnement.

2008, c. 9, a. 35; N.I. 2016-01-01 (NCPC).

36. L'Organisme peut effectuer une perquisition conformément au Code de procédure pénale (chapitre C-25.1).

2008, c. 9, a. 36.

37. L'Organisme peut refuser de délivrer un permis ou l'assortir de restrictions ou de conditions lorsque la personne ou la société qui le demande:

1° a déjà vu son permis 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;

2° 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 (L.R.C. 1985, c. B-3);

3° a déjà été déclarée coupable par un tribunal d'une infraction ou d'un acte criminel qui, de l'avis de l'Organisme, a un lien avec l'exercice des activitésopérations de ~~courtier ou d'agence~~ courtage ou s'est reconnue coupable d'une telle infraction ou d'un tel acte;

4° est pourvue d'un tuteur, d'un curateur ou d'un conseiller. 2008, c. 9, a. 37; 2013, c. 18, a. 24.

38. L'Organisme peut suspendre un permis, le révoquer ou l'assortir de restrictions ou de conditions lorsque son titulaire ou, dans le cas d'un titulaire de permis de courtier, la société par actions au sein de laquelle il exerce ses activités:

1° a déjà vu son permis 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;

2° 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 (L.R.C. 1985, c. B-3);

3° est déclaré coupable par un tribunal d'une infraction ou d'un acte criminel qui, de l'avis de l'Organisme, a un lien avec l'exercice des [activitésopérations](#) de [courtier ou d'agencecourtage](#) ou s'est reconnu coupable d'une telle infraction ou d'un tel acte;

4° est pourvu d'un tuteur, d'un curateur ou d'un conseiller. 2008, c. 9, a. 38; 2010, c. 40, a. 17; 2013, c. 18, a. 25.

38.1. L'Organisme peut requérir du demandeur ou du titulaire tout renseignement ou document qu'il juge nécessaire pour l'application des articles 37 et 38. À défaut par le demandeur ou le titulaire de le fournir, l'Organisme peut refuser d'étudier la demande du demandeur ou suspendre le permis du titulaire, selon le cas, jusqu'à ce que soit fourni le document ou le renseignement requis. 2013, c. 18, a. 26.

39. L'Organisme informe le syndic de toute décision prise en application de l'article 38 pour valoir comme avis en application de l'article 84. La décision prise en vertu du paragraphe 3° de l'article 38 demeure valable selon le cas:

1° jusqu'à la décision du syndic ou du syndic adjoint de ne pas porter plainte;

2° jusqu'à la décision finale et exécutoire du comité de discipline sur la plainte portée par le syndic ou le syndic adjoint.

Une décision de l'Organisme prise en vertu de l'article 38 doit être signifiée immédiatement au [courtier ou à l'agence](#) [titulaire de permis](#) conformément au Code de procédure civile (chapitre C-25.01). 2008, c. 9, a. 39; N.I. 2016-01-01 (NCPC).

40. *(Abrogé).*

2008, c. 9, a. 40; 2009, c. 58, a. 140.

41. Pour l'application des articles 37 et 38, l'Organisme signifie au titulaire de permis, à la personne ou à la société qui fait une demande de permis, selon le cas, un avis d'au moins 15 jours de la date à laquelle elle pourra présenter ses observations. Cet avis mentionne les faits qui lui sont reprochés. 2008, c. 9, a. 41; 2009, c. 58, a. 141.

42. L'Organisme peut déléguer à un comité les fonctions et pouvoirs qui lui sont dévolus par les articles 37 à 39 et 41. Les règles de fonctionnement de ce comité, ainsi que les règles relatives à la prise de décision sont prévues par règlement de l'Organisme. 2008, c. 9, a. 42; 2009, c. 58, a. 142.

43. Tout appel d'une décision rendue en vertu des articles 37, ~~38 ou~~ [ou 38, de même que celui de la décision suspendant un permis en vertu de l'article 38.1](#) est interjeté devant la Cour du Québec, conformément à la sous-section 1 de la section VIII du chapitre IV du Code des professions (chapitre C-26), compte tenu des adaptations nécessaires. Toute référence au secrétaire du conseil d'administration ou du comité exécutif prévue aux dispositions du Code des professions doit être comprise comme une référence à l'Organisme au sens de la présente loi.

L'appel ne suspend pas la décision contestée, à moins qu'un juge de la Cour du Québec n'en décide autrement.

~~Il est formé, dans les 30 jours de la date de la signification de la décision, par le dépôt d'un avis à cet effet auprès de l'Organisme.~~

2008, c. 9, a. 43; 2009, c. 58, a. 143; 2013, c. 18, a. 27.

44. (Abrogé).

2008, c. 9, a. 44; 2013, c. 18, a. 28.

44.1. Les décisions de l'Organisme imposant la suspension ou la révocation d'un permis ou imposant des conditions ou des restrictions à un permis doivent être rendues publiques selon les conditions et modalités prévues par règlement. 2009, c. 58, a. 144.

45. L'Organisme peut, après en avoir informé le ministre, conclure une entente relative à sa mission avec toute personne ou organisme, y compris un gouvernement et l'un de ses ministères ou organismes.

Toutefois, lorsque la personne ou l'organisme se situe à l'extérieur du Québec, cette entente est soumise à la Loi sur le ministère du Conseil exécutif (chapitre M-30) ou à la Loi sur le ministère des Relations internationales (chapitre M- 25.1.1), selon le cas.

Le ministre ou, selon le cas, le gouvernement peut résilier toute entente conclue par l'Organisme, ou en exiger la modification, après lui avoir donné l'occasion de faire ses représentations. 2008, c. 9, a. 45.

46. Outre les pouvoirs réglementaires que lui attribue la présente loi, l'Organisme peut déterminer, par règlement:

1° les règles relatives à la formation exigée pour devenir titulaire de permis de courtier ou dirigeant ~~d'une agence~~d'un titulaire de permis d'agence, ainsi que celles relatives à l'examen auquel les postulants doivent se soumettre;

2° les règles relatives à la formation continue ou 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~~titulaires de permis de courtier ou des dirigeants de titulaires de permis d'agence;

3° 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;

4° les droits exigibles pour être titulaire d'un permis;

5° les règles de déontologie applicables à un titulaire de permis de courtier ou à un dirigeant ~~d'une agence~~d'un titulaire de permis d'agence;

6° les renseignements et documents qu'un postulant ou un ~~courtier ou une agence~~titulaire de permis doit fournir;

7° les mentions qu'un permis doit contenir;

8° les conditions d'exercice d'une opération de courtage visée à l'article 3.1;

9° la nature, la forme et la teneur des dossiers, livres et registres qu'un ~~courtier ou une agence~~titulaire de permis doit tenir, de même que les règles relatives à la conservation, l'utilisation et la destruction des dossiers, livres et registres;

10° les règles relatives à l'établissement et au maintien d'un compte en fidéicomis, de même que les modalités de dépôt et de retrait;

10.1° les mesures qui peuvent être prises relativement à la sauvegarde de toute somme confiée à un titulaire de permis ou détenue en fidéicomis, ainsi que les personnes qui peuvent prendre ces mesures;

11° les ~~opérations de courtage qui, par suite d'une autorisation spéciale, peuvent être posées de façon ponctuelle ou occasionnelle~~contrats de courtage immobilier auxquels, ponctuellement ou

occasionnellement, les personnes, les sociétés ou les groupements de celles-ci, autres que des titulaires de permis, peuvent être parties en tant que courtiers ~~ou des agences, qui peuvent se livrer à ces opérations,~~ , par suite d'une autorisation spéciale, les conditions et modalités ~~selon lesquelles elles peuvent être posées, ainsi que les~~ applicables aux opérations de courtage qui en résultent et les droits exigibles pour les ~~poser~~ effectuer;

12° les qualifications requises d'un dirigeant d'un titulaire de permis d'une agence;

~~13° 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;~~

14° les activités que ne peut exercer un ~~courtier ou une agence~~ titulaire de permis;

15° les conditions et modalités d'admissibilité des réclamations adressées au comité d'indemnisation, de même que celles relatives au versement des indemnités;

16° le montant maximal des indemnités relativement à une même réclamation;

17° la ~~cotisation~~ contribution que doit payer un ~~courtier ou une agence~~ titulaire de permis à l'Organisme et qui doit être versée au Fonds d'indemnisation du courtage immobilier, laquelle peut varier selon le permis et en fonction notamment de la date de son inscription au registre de l'Organisme, ainsi que les modalités de paiement de la ~~cotisation~~ contribution.

2008, c. 9, a. 46; 2009, c. 58, a. 145; 2010, c. 40, a.

18; 2013, c. 18, a. 29.

~~47. 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.~~ abrogé

2008, c. 9, a. 47.

48. L'Organisme peut déterminer, par règlement, les différents titres de spécialiste que peut utiliser ~~un~~ le titulaire de permis de courtier ainsi que les conditions et modalités d'obtention et de retrait de ces titres.

2008, c. 9, a. 48.

49. 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~~ titulaires de permis.

2008, c. 9, a. 49.

49.1. L'Organisme peut, par règlement, imposer aux personnes qu'il identifie l'obligation de prêter le serment de discrétion dont il établit la formule. Le serment ne peut cependant être interprété comme interdisant l'échange de renseignements ou de documents, au sein de l'Organisme, aux fins de protection du public.

2013, c. 18, a. 31.

50. Le gouvernement peut, 60 jours après avoir mis l'Organisme en demeure d'adopter un règlement prévu par la présente loi, exercer ce pouvoir réglementaire. Un tel règlement est réputé être un règlement de l'Organisme.

2008, c. 9, a. 50.

~~51. L'Organisme doit consulter la Chambre des notaires avant d'approuver un contrat ou un formulaire en matière de courtage immobilier.~~ abrogé.

2008, c. 9, a. 51.

~~52. L'Organisme~~ Si l'Autorité des marchés financiers accorde à l'Organisme son autorisation conformément à l'article 41 de la Loi sur les assureurs (indiquer ici l'année et le numéro de chapitre de cette loi), celui-ci peut établir un fonds ~~d'assurance, constitué des primes et des revenus qu'elles génèrent,~~ d'assurance et ~~imposer~~ administrer conformément à cette loi ainsi qu'imposer aux titulaires

de permis ~~l'obligation d'y~~l'obligation d'y souscrire.

~~L'Organisme~~L'Organisme fixe, par résolution, ~~la prime qu'un courtier ou une agence doit~~le tarif des taux et montants des primes que doivent acquitter ~~selon tout critère déterminé par règlement de l'Organisme.~~

~~Les dispositions de la Loi sur les assurances (chapitre A-32), qui s'appliquent à un ordre professionnel et à un fonds d'assurance créé en vertu du Code des professions (chapitre C-26), s'appliquent, compte tenu des adaptations nécessaires, à l'Organisme et au fonds d'assurance qu'il établit.~~

~~L'Organisme est alors un assureur au sens de la Loi sur~~ les assurances~~titulaires de permis de courtier ou de permis d'agence.~~

2008, c. 9, a. 52; 2010, c. 40, a. 19.

53. ~~Le fonds d'assurance constitué par l'Organisme est autorisé à offrir de l'assurance responsabilité à toute personne dont les activités sont régies par la présente loi.~~

L'Organisme ne peut communiquer les informations relatives à un assuré qu'aux fins pour lesquelles le fonds a été constitué.

2008, c. 9, a. 53.

SECTION II FONCTIONNEMENT

54. L'Organisme adopte et met en vigueur un règlement intérieur afin d'établir ses règles de fonctionnement.

~~Ce règlement est, après une période de consultation de 30 jours des titulaires de permis, approuvé par le ministre, avec ou sans modification.~~

2008, c. 9, a. 54; 2013, c. 18, a. 32.

55. L'Organisme a son siège au Québec à l'endroit déterminé par son règlement intérieur.

Un avis de l'adresse du siège de l'Organisme ou de tout changement de cette adresse est publié à la *Gazette officielle du Québec*.

2008, c. 9, a. 55.

56. ~~L'Organisme convoque chaque année une assemblée générale des titulaires de permis, selon les modalités déterminées par son règlement intérieur.~~abrogé Un titulaire de permis peut, dans les cas et aux conditions que détermine le règlement intérieur, participer à distance à l'assemblée générale.

2008, c. 9, a. 56.

57. Les affaires de l'Organisme sont administrées par un conseil d'administration composé de ~~13~~12 administrateurs dont la durée du mandat est de trois ans.

Un administrateur ne peut occuper cette charge pendant plus de 10 ans, consécutivement ou non.

2008, c. 9, a. 57; 2013, c. 18, a. 33.

58. Le ministre nomme, après consultation de ~~l'Organisme, trois~~l'Organisme, six administrateurs qui ne sont ni ~~courtier~~titulaire de permis de courtier ni ~~administrateurs~~administrateur ou ~~dirigeants d'une agence~~dirigeant d'un titulaire de permis d'agence.

Les titulaires de permis autorisés à se livrer à une opération de courtage relative à un contrat visé à l'article 23 élisent parmi eux trois administrateurs; les autres ~~membres du conseil d'administration, de la manière prévue par le~~titulaires de permis élisent parmi eux les trois administrateurs restants. Le règlement intérieur de l'Organisme, lequel doit prévoir ~~des~~les règles visant à assurer une juste représentativité géographique et des catégories de permis des courtiers~~applicables à l'élection des administrateurs.~~

Nul ne peut être nommé ou élu administrateur ou le demeurer s'il occupe une fonction d'administrateur ou de dirigeant au sein d'une association ou d'une entreprise dont le but est de défendre les intérêts des ~~courtiers, agences ou~~titulaires de permis ou des franchiseurs immobiliers.

En outre, un administrateur ne peut exercer aucune autre fonction rémunérée au sein de l'Organisme. 2008, c. 9, a. 58; 2010, c. 40, a. 20; 2013, c. 18, a. 34.

[58.1. Les membres du conseil d'administration désignent parmi ceux d'entre eux qui sont nommés par le ministre un président, selon les modalités prévues au règlement intérieur.](#)

59. À l'expiration de son mandat, un administrateur demeure en fonction jusqu'à ce qu'il soit remplacé ou jusqu'à ce qu'il soit nommé ou élu de nouveau. 2008, c. 9, a. 59.

[59.1. Toute vacance parmi les administrateurs nommés par le ministre est comblée par ce dernier; le conseil d'administration comble les vacances parmi les autres administrateurs.](#)

[L'administrateur nommé ou élu pour combler une vacance s'acquitte de son mandat pour la durée non écoulée du mandat de son prédécesseur.](#)

[59.2. Constitue notamment une vacance l'absence d'un membre à un nombre de séances déterminé par le règlement intérieur de l'Organisme, dans les cas et les circonstances qu'il indique.](#)

60. Un administrateur qui a un intérêt direct ou indirect dans une entreprise qui met en conflit son intérêt personnel et celui de l'Organisme doit, sous peine de déchéance de sa charge, dénoncer son intérêt et s'abstenir de participer à une décision portant sur l'entreprise dans laquelle il a cet intérêt. Il doit, en outre, se retirer de la réunion pour la durée des délibérations s'y rapportant. 2008, c. 9, a. 60.

61. L'Organisme est soumis à la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels (chapitre A-2.1).

[Toutefois, la Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé \(chapitre P-39.1\) s'applique aux renseignements personnels détenus par un fonds d'assurance de la responsabilité établi conformément à l'article 52.](#)

2008, c. 9, a. 61.

SECTION III

DISPOSITIONS FINANCIÈRES ET DOCUMENTS

62. Les activités de l'Organisme sont financées à même les droits exigibles que doivent lui verser les titulaires de permis en vertu du paragraphe 4° de l'article 46 et les autres montants qui lui sont payables en vertu de la présente loi. 2008, c. 9, a. 62.

63. L'Organisme tient et conserve un registre des titulaires de permis.

Dans le cas d'un [titulaire de permis de](#) courtier, le registre indique les nom et titres qu'il peut porter, l'adresse à laquelle il exerce ses activités, et, le cas échéant, le nom ~~de l'agence~~ [du titulaire de permis d'agence](#) qu'il représente, le fait qu'il exerce ses activités au sein d'une société par actions et le nom de celle-ci, de même que les restrictions et conditions dont est assorti son permis.

Dans le cas ~~d'une agence~~ [d'un titulaire de permis d'agence](#), le registre indique son nom, l'adresse de son siège, les conditions et restrictions que comportent son permis et le nom des [titulaires de permis de](#) courtiers par l'entremise desquels ~~elle~~ [il](#) exerce ses activités.

Ce registre contient, en outre, tout autre renseignement que l'Organisme juge approprié. 2008, c. 9, a. 63; 2010, c. 40, a. 21.

64. L'Organisme doit faire ~~vérifier~~ [auditer](#) chaque année ses livres et comptes par un ~~vérificateur~~ [auditeur](#).

À défaut par l'Organisme de faire ~~vérifier~~ [auditer](#) ses livres et comptes par un ~~vérificateur~~ [auditeur](#), le ministre peut faire procéder à ~~cette vérification~~ [cet audit](#) et désigner à cette fin un ~~vérificateur~~ [auditeur](#).

dont la rémunération est à la charge de l'Organisme.
2008, c. 9, a. 64.

65. ~~Le vérificateur~~ L'auditeur a accès à tous les livres, registres, comptes et autres écritures comptables de l'Organisme ainsi qu'aux pièces justificatives. Toute personne en ayant la garde doit lui en faciliter l'examen. Il peut exiger des administrateurs, dirigeants, mandataires ou employés de l'Organisme les renseignements et documents nécessaires à l'accomplissement de son mandat.
2008, c. 9, a. 65.

66. ~~Le vérificateur~~ L'auditeur peut exiger la tenue d'une réunion du conseil d'administration sur toute question relative à son mandat.
2008, c. 9, a. 66.

67. L'exercice financier de l'Organisme se termine le 31 décembre.
2008, c. 9, a. 67.

68. L'Organisme transmet au ministre, dans les quatre mois qui suivent la fin de son exercice financier, son rapport annuel ~~vérifié~~ exposant sa situation financière et ses activités pour l'exercice précédent.

Ce rapport contient tout autre renseignement que peut exiger le ministre. [Le rapport de l'auditeur doit y être joint.](#)

Le ministre dépose ce rapport à l'Assemblée nationale dans les 30 jours de sa réception ou, si elle ne siège pas, dans les 30 jours de la reprise de ses travaux.
2008, c. 9, a. 68.

69. L'Organisme doit, en outre, transmettre au ministre, à sa demande, aux dates et selon la forme qu'il détermine, les états, données statistiques, rapports, documents et autres renseignements que celui-ci juge appropriés pour l'application de la présente loi.
2008, c. 9, a. 69.

CHAPITRE V ASSISTANCE, INSPECTION, DISCIPLINE ET INDEMNISATION

SECTION I SERVICE D'ASSISTANCE

70. Un service d'assistance est institué au sein de l'Organisme.

Ce service a notamment pour fonction d'analyser en premier lieu toute demande présentée à l'Organisme, de décider du traitement approprié à lui accorder et d'assister toute personne dans la présentation d'une demande.

Le service exerce le pouvoir de l'Organisme prévu au premier alinéa de l'article 34.
2008, c. 9, a. 70; 2013, c. 18, a. 35.

71. Le service d'assistance doit aviser le syndic dès qu'il a des motifs raisonnables de croire qu'une infraction à la présente loi a été commise.
2008, c. 9, a. 71.

72. Le service d'assistance doit informer un demandeur qu'il peut, s'il n'est pas satisfait du règlement de sa demande, demander que le service la transmette au syndic.
2008, c. 9, a. 72.

SECTION II COMITÉ D'INSPECTION

73. Un comité d'inspection est constitué au sein de l'Organisme.
2008, c. 9, a. 73.

74. Le comité d'inspection a pour fonction de surveiller l'exercice des activités des ~~courtiers et des agences~~ titulaires de permis en procédant, notamment, à la vérification des dossiers, comptes, livres et registres de ceux-ci ou, le cas échéant, de ceux de la société par actions au sein de laquelle ~~un titulaire de permis de courtier~~ exerce ses activités.

2008, c. 9, a. 74; 2010, c. 40, a. 22.

75. Le comité d'inspection peut faire au ~~courtier ou à l'agence~~ titulaire de permis qui fait l'objet d'une inspection toute recommandation qu'il juge appropriée.

S'il constate la commission d'une infraction à la présente loi, il en avise le syndic.

Il peut, en outre, obliger un titulaire de permis de courtier ou un dirigeant ~~d'une agence~~ d'un titulaire de permis d'agence à suivre avec succès un cours ou à compléter toute autre formation. ~~Le~~ Le titulaire de permis de courtier ou le dirigeant peut demander la révision de cette décision par le conseil d'administration de l'Organisme.

2008, c. 9, a. 75.

76. Les règles de fonctionnement du comité d'inspection sont prévues par règlement de l'Organisme.

2008, c. 9, a. 76; 2009, c. 58, a. 146.

77. Une inspection peut être effectuée à la demande de l'Organisme ou à l'initiative du comité d'inspection.

2008, c. 9, a. 77.

78. La personne qui procède à une inspection en vertu de la présente section peut:

1° avoir accès à toute heure raisonnable à l'établissement du ~~courtier ou titulaire~~ de ~~l'agence~~ permis qui fait l'objet de l'inspection, ou, le cas échéant, à l'établissement de la société par actions au sein de laquelle ~~ce~~ le titulaire de permis de courtier exerce ses activités;

2° examiner et tirer copie des livres, registres, comptes, dossiers et autres documents se rapportant aux activités du ~~courtier ou titulaire~~ de ~~l'agence~~ permis;

3° exiger tout renseignement ou tout document relatif à l'application de la présente loi.

Toute personne qui a la garde, la possession ou le contrôle de ces livres, registres, comptes, dossiers et autres documents doit, à la demande de la personne qui effectue l'inspection, lui en donner communication et lui en faciliter l'examen, quelle que soit la nature de leur support et la forme sous laquelle ils sont accessibles.

2008, c. 9, a. 78; 2010, c. 40, a. 23.

79. La personne qui effectue une inspection doit, sur demande, s'identifier et exhiber une attestation de sa qualité, signée par le secrétaire de l'Organisme.

2008, c. 9, a. 79.

80. Il est interdit d'entraver le travail d'une personne qui effectue une inspection, notamment en l'induisant en erreur. 2008, c. 9, a. 80.

81. Le comité d'inspection transmet annuellement à l'Organisme, à la date et selon la forme que celui-ci détermine, un rapport de ses activités.

2008, c. 9, a. 81.

SECTION III

SYNDIC

82. L'Organisme nomme un syndic et, s'il y a lieu, un ou plusieurs syndics adjoints.

L'Organisme prévoit, par règlement, les règles relatives à cette nomination et à tout remplacement éventuel.

2008, c. 9, a. 82.

83. Un syndic adjoint exerce ses fonctions sous la direction

du syndic. Il possède tous les pouvoirs qui sont dévolus au syndic.
2008, c. 9, a. 83.

83.1. L'Organisme nommé à la suggestion du comité de révision un ou plusieurs syndics ad hoc. Dans le cadre du mandat qui lui est confié, le syndic ad hoc possède tous les droits, pouvoirs et obligations qui sont dévolus au syndic, sauf qu'il n'a pas autorité sur un syndic adjoint. L'Organisme doit prendre les mesures visant à préserver en tout temps l'indépendance du syndic ad hoc.
2013, c. 18, a. 36.

84. Le syndic a pour fonction de faire enquête sur toute allégation de manquement à la présente loi par un ~~courtier ou une agence, y compris~~ titulaire de permis et, le cas échéant, son administrateur ou son dirigeant. Le syndic peut s'adjoindre les personnes nécessaires pour effectuer son enquête.

Par ailleurs, s'il a des motifs de croire qu'un ~~courtier ou une agence, y compris~~ titulaire de permis et, le cas échéant, son administrateur ou son dirigeant, a commis une infraction aux dispositions de la présente loi, le syndic fait enquête et, s'il y a lieu, porte plainte devant le comité de discipline. La plainte peut également requérir toute mesure provisoire.
2008, c. 9, a. 84; 2009, c. 58, a. 147; 2013, c. 18, a. 37.

85. Le syndic informe par écrit, dans un délai raisonnable, toute personne qui a demandé qu'une enquête soit tenue relativement à la conduite d'un titulaire de permis de courtier de sa décision de porter plainte ou non devant le comité de discipline à la suite de cette demande; s'il décide de ne pas porter plainte, il doit en même temps transmettre à cette personne les motifs de sa décision.

Lorsqu'une plainte a été portée, le syndic doit, à la demande de la personne qui a demandé qu'une enquête soit tenue, lui transmettre ou lui faire connaître la décision du comité de discipline; cette personne est liée par une ordonnance de non-publication ou de non-diffusion qu'indique, le cas échéant, la décision du comité.
2008, c. 9, a. 85.

86. Une plainte peut être déposée contre une personne ou une société qui n'est plus titulaire d'un permis de courtier ou d'agence si, au moment de l'infraction reprochée, elle était titulaire d'un tel permis.
2008, c. 9, a. 86.

87. Le syndic transmet annuellement à l'Organisme, à la date et selon la forme que ce dernier détermine, un rapport de ses activités.
2008, c. 9, a. 87.

88. Le syndic ou un syndic adjoint peut saisir le comité de discipline, par voie de plainte, de toute décision déclarant un titulaire de permis de courtier, la société par actions au sein de laquelle il exerce ses activités ou ~~une agence un titulaire de permis d'agence~~ coupable ~~d'une d'une~~ infraction ou ~~d'un d'un~~ acte criminel qui, de son avis, a un lien avec ~~l'exercice~~ l'exercice des activités de ~~courtier ou d'agence. Il peut également saisir le comité de discipline, par le même moyen, de toute reconnaissance de culpabilité d'une telle infraction ou d'un tel acte~~ ce titulaire. Une copie dûment certifiée de la décision judiciaire fait preuve devant le comité de discipline de la commission de l'infraction et, le cas échéant, des faits qui y sont rapportés. Le comité de discipline prononce alors contre le ~~courtier ou l'agence~~ titulaire de permis, s'il le juge à propos, l'une ou l'autre des sanctions prévues à l'article 98.
2008, c. 9, a. 88; 2010, c. 40, a. 24; 2013, c. 18, a. 38.

89. Les articles 78 à 80 s'appliquent au syndic, aux syndics adjoints et aux syndics ad hoc qui effectuent une enquête. Le syndic, les syndics adjoints et les syndics ad hoc sont investis des pouvoirs et de l'immunité accordés aux commissaires nommés en vertu de la Loi sur les commissions d'enquête (chapitre C-37), sauf celui d'ordonner l'emprisonnement.
2008, c. 9, a. 89; 2013, c. 18, a. 39.

SECTION IV

COMITÉ DE RÉVISION DES DÉCISIONS DU SYNDIC

90. Un comité de révision des décisions du syndic est constitué au sein de l'Organisme.

Les règles de fonctionnement, y compris celles relatives au processus décisionnel de ce comité, sont déterminées par règlement de l'Organisme.

2008, c. 9, a. 90.

91. La personne qui a demandé au syndic la tenue d'une enquête peut, dans les 30 jours de la date de la réception de la décision du syndic de ne pas porter une plainte devant le comité de discipline, demander l'avis du comité de révision.

Dans les 90 jours de la date de la réception de la demande d'avis visée au premier alinéa, le comité de révision rend son avis par écrit après avoir pris connaissance de l'ensemble du dossier et des pièces, que doit lui transmettre le syndic, et après avoir entendu le syndic ainsi que la personne qui a demandé la tenue de l'enquête.

2008, c. 9, a. 91.

92. Le comité de révision doit, dans son avis [prendre l'une des décisions suivantes](#):

1° conclure qu'il n'y a pas lieu de porter une plainte devant le comité de discipline;

2° suggérer au syndic de compléter son enquête et de rendre par la suite une nouvelle décision quant à l'opportunité de porter plainte;

3° conclure qu'il y a lieu de porter plainte devant le comité de discipline et suggérer la nomination d'un syndic ad hoc qui, après enquête, le cas échéant, prend la décision de porter plainte ou non.

De plus, le comité peut suggérer au syndic de référer le dossier au comité d'inspection.

Lorsque le comité de révision suggère au syndic de compléter son enquête ou conclut qu'il y a lieu de porter plainte devant le comité de discipline, l'Organisme doit rembourser les frais qui ont pu être exigés de la personne qui a demandé au syndic la tenue de l'enquête.

Le comité de révision doit transmettre sans délai son avis à la personne qui a demandé la tenue de l'enquête et au syndic.

2008, c. 9, a. 92; 2013, c. 18, a. 40.

[92.1. La décision du syndic ad hoc de porter plainte ou non, visée au paragraphe 3° du premier alinéa de l'article 92, ne peut être soumise à l'avis du comité de révision.](#)

SECTION V

COMITÉ DE DISCIPLINE

93. Un comité de discipline est constitué au sein de l'Organisme.

Ce comité est saisi de toute plainte transmise par le syndic et formulée contre un [titulaire de permis de courtier](#) ou ~~une agence~~ [d'agence](#), y compris, [en ce dernier cas](#), son administrateur ou son dirigeant, pour une infraction aux dispositions de la présente loi. Une plainte peut contenir plusieurs chefs.

2008, c. 9, a. 93.

94. Le comité de discipline est composé d'au moins trois membres ~~nommés pour un mandat de trois ans~~.

Le ministre nomme un président et des vice-présidents, après consultation du Barreau du Québec, parmi les avocats ayant au moins 10 ans de pratique.

Les autres personnes sont nommées par le conseil d'administration parmi les ~~courtiers~~ [titulaires de permis de courtier](#)

[Le mandat des membres nommés par le ministre est d'au plus cinq ans, alors que celui des autres membres est de trois ans; ces mandats sont renouvelables.](#)

2008, c. 9, a. 94.

95. Les règles de fonctionnement du comité de discipline, y compris celles relatives à l'introduction et à l'instruction d'une plainte, de même que celles relatives au processus décisionnel de ce comité, incluant l'imposition de mesures provisoires, sont prévues par règlement de l'Organisme.

Se rend coupable d'outrage au tribunal toute personne qui enfreint, par son acte ou son omission, une ordonnance de huis clos, de non-accessibilité, de non-publication ou de non- diffusion rendue par le comité de discipline.

Toute procédure devant le comité de discipline est publique. Tous peuvent assister aux audiences du comité où qu'elles se tiennent et prendre connaissance des dossiers.

Le comité de discipline peut faire exception au principe de la publicité s'il considère que l'ordre public exige que l'audience se tienne à huis clos, que soit interdit ou restreint l'accès à un document ou la divulgation ou la diffusion des renseignements et des documents qu'il indique ou que soit assuré l'anonymat des personnes concernées.

2008, c. 9, a. 95; 2009, c. 58, a. 148.

96. Si un ~~courtier ou une agence cesse d'être~~ titulaire ~~d'unde~~ permis ~~cesse~~ de l'Organisme ~~l'être~~, le processus disciplinaire peut tout de même être enclenché ou s'il a déjà été enclenché, il n'est pas interrompu.

2008, c. 9, a. 96.

97. Les membres du comité de discipline sont investis des pouvoirs et de l'immunité accordés aux commissaires nommés en vertu de la Loi sur les commissions d'enquête (chapitre C-37) sauf celui d'ordonner l'emprisonnement.

Ils possèdent, pour contraindre les témoins à comparaître et à répondre, et pour les condamner en cas de refus, tous les pouvoirs de la Cour supérieure et à cette fin, l'intimé est réputé un témoin. Le comité a compétence privativement à tout tribunal, en première instance.

2008, c. 9, a. 97; 2009, c. 58, a. 149.

98. Le comité de discipline rend une décision sur chacun des chefs contenus dans la plainte. Il impose au ~~courtier ou à l'agence~~ titulaire de permis, y compris , dans le cas du titulaire de permis d'agence, à son administrateur ou à son dirigeant, déclaré coupable d'une infraction à la présente loi, après leur avoir laissé l'occasion de faire valoir leurs moyens, une ou plusieurs des sanctions suivantes:

1° une réprimande;

2° la suspension ou la révocation de son permis, ou encore l'imposition de conditions ou de restrictions à son permis;

3° une amende d'au moins ~~+2~~ 000 \$ et d'au plus ~~+2-500~~ 50 000 \$ pour chaque chef; en cas de récidive, le minimum et le maximum de l'amende prévue sont portés au double;

4° l'obligation de remettre à toute personne ou société à qui elle revient une somme d'argent que le ~~courtier ou l'agence~~ titulaire de permis détient pour elle;

5° l'obligation de communiquer tout document ou renseignement;

6° l'obligation de compléter, de supprimer, de mettre à jour ou de rectifier tout document ou renseignement;

7° l'obligation de suivre avec succès un cours ou de compléter toute autre formation.

Lorsque le ~~courtier ou l'agence~~ titulaire de permis est déclaré coupable de ~~s'être~~ être approprié sans droit des sommes ~~d'argent d'argent~~ et ~~d'autres d'autres~~ valeurs ~~qu'il ou qu'elle qu'il~~ détenait pour autrui ou est déclaré coupable ~~d'avoir d'avoir~~ utilisé ces sommes ~~d'argent d'argent~~ et ces autres valeurs à des fins autres que celles pour lesquelles elles lui avaient été remises, le comité lui impose au moins la

suspension du permis prévue au paragraphe 2° du premier alinéa.

Lorsqu'une infraction est continue, cette continuité constitue, pour chaque jour, une infraction distincte et le comité peut imposer l'amende prévue au paragraphe 3° du premier alinéa pour chaque jour d'infraction.

La décision du comité de discipline imposant une ou plusieurs de ces sanctions peut comporter des conditions et modalités. Elle peut également prévoir que les sanctions, le cas échéant, sont consécutives.

Dans la détermination des amendes, le comité de discipline tient compte notamment du préjudice causé par l'infraction et des avantages qui en ont été tirés.

2008, c. 9, a. 98; 2009, c. 58, a. 150.

(Version anglaise de l'article 98) :

98. *The discipline committee renders a decision on each count contained in the complaint. If it finds the broker or the agency, including a director or executive officer of the agency, guilty of an offence under this Act, the discipline committee, after giving them the opportunity to present their case, imposes one or more of the following penalties:*

(1) a reprimand;

(2) suspension or revocation of the ~~broker's or the agency's~~ licence holder's licence, or the imposition of restrictions or conditions on the licence;

(3) a fine of not less than \$1,000 nor more than \$12,500 for each count, which maximum and minimum amounts are doubled for a second or subsequent offence;

(4) remittal to any person or partnership of a sum of money the broker or agency is holding for that person or partnership;

(5) the surrender of any document or information;

- the obligation to complete, destroy or delete, update or rectify any document or information; or*
- the obligation to successfully complete a course or to take any other training program.*

When a broker or an agency is found guilty of having appropriated, without entitlement, sums of money or other assets held by the broker or agency for others, or of having used such sums of money or assets for purposes other than those for which they were entrusted to the broker or agency, the discipline committee imposes on the broker or agency at least the licence suspension prescribed by subparagraph 2 of the first paragraph.

Each day during which the offence continues constitutes a separate offence, and the discipline committee may impose for each of those separate offences the fine prescribed by subparagraph 3 of the first paragraph.

The discipline committee's decision to impose one or more penalties may include terms and conditions. The decision may also prescribe that penalties apply consecutively.

98.1. Le comité de discipline doit, lors de la décision imposant une suspension ou une révocation du permis ou imposant des conditions ou des restrictions au permis, décider s'il fait publier ou non, dans ~~un~~ journal ~~circulant sur le territoire où le courtier ou l'agence a son établissement~~ qu'il juge plus susceptible d'être lu par la clientèle du titulaire de permis, un avis de cette décision. Si le comité ordonne la publication d'un tel avis, il doit, de plus, décider si les frais de cette publication sont à la charge, soit du ~~courtier ou titulaire~~ de l'~~agence~~ permis, soit de l'Organisme; il peut également décider que les frais sont partagés entre eux selon ce qu'il indique.

Cet avis doit comprendre le nom du ~~courtier ou titulaire~~ de l'~~agence~~ permis visé par la décision, le lieu

de son établissement, la date et la nature de l'infraction qu'il a commise ou, dans le cas d'une décision imposant une mesure provisoire, celles des faits qui lui sont reprochés ainsi que la date et un sommaire de la décision.

Une décision du comité de discipline condamnant le ~~courtier ou l'agence~~ titulaire de permis aux déboursés, lui imposant une amende ou ordonnant ~~au courtier à ce dernier~~, à l'agence ou à l'Organisme le paiement des frais visés au premier alinéa peut, à défaut de paiement volontaire, être homologuée par la Cour supérieure ou la Cour du Québec, selon leur compétence respective. Cette décision devient exécutoire comme un jugement de cette cour.
2009, c. 58, a. 151; 2013, c. 18, a. 41.

99. Dans les 10 jours de sa décision, le comité la fait signifier aux parties conformément au Code de procédure civile (chapitre C-25.01).

Toutefois, lorsqu'une décision est rendue en présence d'une partie, elle est réputée être signifiée à cette partie conformément au premier alinéa dès le moment où elle est ainsi rendue.
2008, c. 9, a. 99; N.I. 2016-01-01 (NCPC).

100. Tout appel d'une décision du comité de discipline est interjeté devant la Cour du Québec, conformément à la sous-section 5 de la section VII du chapitre IV du Code des professions (chapitre C-26), compte tenu des adaptations nécessaires.
2008, c. 9, a. 100.

101. La décision du comité de discipline imposant une ou plusieurs des sanctions prévues au premier alinéa de l'article 98 est exécutoire à l'expiration des délais d'appel, suivant les conditions et les modalités qui y sont indiquées, à moins que le comité n'en ordonne l'exécution provisoire dès sa signification à l'intimé.

Toutefois, une décision du comité de discipline imposant une révocation du permis est exécutoire dès sa signification à l'intimé.

Une décision du comité de discipline prise en vertu du premier alinéa de l'article 98.1 est exécutoire à l'expiration des délais d'appel ou, s'il y a appel de la décision imposant une suspension du permis en vertu du paragraphe 2° du premier alinéa de l'article 98, dès la signification de la décision finale de la Cour du Québec imposant l'une ou l'autre de ces sanctions.
Le comité peut ordonner qu'une décision visée par le premier ou le troisième alinéa soit exécutoire à une époque autre que celle mentionnée dans ces alinéas.

Le comité peut en tout temps rectifier une décision tant qu'elle n'est pas exécutoire, sauf si cette décision est portée en appel.
2008, c. 9, a. 101; 2009, c. 58, a. 152; 2013, c. 18, a. 42.

102. Le ~~courtier ou l'agence~~ titulaire de permis doit remettre à l'Organisme l'amende que lui impose le comité de discipline.
2008, c. 9, a. 102.

103. Lorsqu'une décision du comité de discipline impose au ~~courtier ou à l'agence~~ titulaire de permis l'obligation de remettre à la personne ou à la société une somme d'argent conformément au paragraphe 4° du premier alinéa de l'article 98, le comité en informe cette personne ou cette société dans les six jours.

Le permis ~~du courtier ou de l'agence~~ est automatiquement suspendu à compter du jour où la somme d'argent fixée par le comité de discipline est due, jusqu'à ce ~~qu'il~~ que le titulaire de permis rembourse intégralement la personne ou la société en capital, intérêts et frais.
2008, c. 9, a. 103.

104. Le ~~courtier ou l'agence dont le~~ titulaire de permis ~~qui~~ a été suspendu ou ~~a été~~ assorti de conditions ou de restrictions par le comité de discipline peut, avant l'expiration de l'une de ces sanctions, demander la levée de la suspension ou des conditions ou des restrictions, par requête adressée au

comité de discipline.

Si le comité est d'avis que la requête doit être accueillie, il formule une recommandation appropriée à l'intention de l'Organisme. Si le comité rejette la requête, une nouvelle requête ne peut lui être soumise avant l'expiration de la sanction que s'il l'autorise. Ces décisions ne peuvent être portées en appel. [Le syndic peut contester la demande; le titulaire doit lui signifier la requête, conformément au Code de procédure civile \(chapitre C-25.01\), au moins 10 jours avant sa présentation.](#)

2008, c. 9, a. 104.

SECTION VI

COMITÉ D'INDEMNISATION

105. Un comité d'indemnisation est constitué au sein de l'Organisme.

2008, c. 9, a. 105.

106. Le comité d'indemnisation, conformément aux règles déterminées par règlement de l'Organisme, statue sur l'admissibilité des réclamations qui lui sont présentées et décide du montant des indemnités à verser.

Il peut statuer sur l'admissibilité d'une réclamation, que l'auteur de l'acte ait été ou non poursuivi ou condamné.

2008, c. 9, a. 106.

107. Les règles de fonctionnement du comité d'indemnisation, y compris celles relatives au processus décisionnel de ce comité, sont prévues par règlement de l'Organisme.

2008, c. 9, a. 107; 2009, c. 58, a. 153.

SECTION VII

FONDS D'INDEMNISATION DU COURTAGE IMMOBILIER

108. Est institué le «Fonds d'indemnisation du courtage immobilier».

Ce fonds est affecté au paiement des indemnités payables aux victimes de fraude, de manœuvres dolosives ou de détournement de fonds dont est responsable un ~~courtier ou une agence~~ [titulaire de permis](#).

2008, c. 9, a. 108.

109. Le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier est constitué des ~~cotisations~~ [contributions](#) versées par les titulaires de permis, conformément au règlement de l'Organisme, des amendes imposées par le comité de discipline, déduction faite des coûts relatifs au processus disciplinaire, des sommes recouvrées d'un ~~courtier ou d'une agence~~ [titulaire de permis](#) en vertu d'une subrogation, des intérêts produits par les sommes d'argent le constituant et de l'accroissement de son actif.

Toute insuffisance de l'actif est comblée par un emprunt de l'Organisme. Cet emprunt doit être remboursé à même le Fonds.

L'Organisme peut, en outre, déterminer la ~~cotisation~~ [contribution](#) de manière à combler cette insuffisance.

2008, c. 9, a. 109.

110. Le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier est géré par l'Organisme. Celui-ci tient à l'égard des sommes constituant le Fonds une comptabilité distincte; les coûts d'administration et de fonctionnement du Fonds sont défrayés à même les sommes qui le constituent.

L'actif du Fonds ne fait pas partie des actifs de l'Organisme et ne peut servir à assumer l'exécution des obligations de l'Organisme.

2008, c. 9, a. 110.

111. L'Organisme indemnise une victime conformément à la décision du comité d'indemnisation.

2008, c. 9, a. 111.

112. L'Organisme est subrogé dans tous les droits d'une victime qu'il indemnise jusqu'à concurrence du montant de l'indemnité versée. La prescription ne court contre l'Organisme qu'à compter du jour du versement de l'indemnité. Toute somme recouvrée est alors versée au Fonds.

2008, c. 9, a. 112; 2013, c. 18, a. 43.

CHAPITRE VI

INSPECTION SURVEILLANCE DE L'ORGANISME D'AUTORÉGLEMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

113. Le ministre procède ou fait procéder, chaque fois qu'il le juge approprié pour l'administration de la présente loi, à l'inspection de l'Organisme.

2008, c. 9, a. 113; 2013, c. 18, a. 44.

114. La personne qui procède à l'inspection peut à cette fin:

1° avoir accès, à toute heure raisonnable, au siège de l'Organisme;

2° examiner et tirer copie des livres, registres, comptes, dossiers et autres documents se rapportant aux activités de l'Organisme;

3° exiger tout renseignement ou tout document relatif à l'application de la présente loi. Toute personne qui a la garde, la possession ou le contrôle de ces livres, registres, comptes, dossiers et autres documents doit, à la demande de la personne qui effectue l'inspection, lui en donner communication et lui en faciliter l'examen.

2008, c. 9, a. 114.

115. La personne qui effectue une inspection doit, sur demande, s'identifier et exhiber une attestation de sa qualité, signée par le ministre.

2008, c. 9, a. 115.

116. Il est interdit d'entraver le travail d'une personne qui effectue une inspection, notamment en l'induisant en erreur.

2008, c. 9, a. 116.

117. Le ministre peut, lorsqu'il est d'avis que l'intérêt public l'exige, ordonner qu'une enquête soit tenue sur toute question relevant de sa compétence. Le ministre et la personne qu'il autorise par écrit sont investis des pouvoirs et de l'immunité accordés aux commissaires nommés en vertu de la Loi sur les commissions d'enquête (chapitre C-37), sauf celui d'ordonner l'emprisonnement.

2008, c. 9, a. 117.

118. Lorsque, de l'avis du ministre, l'Organisme a une conduite contraire à la présente loi, il peut lui ordonner d'y mettre fin et de remédier à la situation.

2008, c. 9, a. 118.

119. L'ordonnance du ministre doit être motivée et être transmise avec un préavis d'au moins 15 jours à l'Organisme afin de lui permettre de présenter ses observations. Elle prend effet à la date de sa signification ou à toute autre date ultérieure qui y est indiquée.

2008, c. 9, a. 119.

120. Le ministre peut, sans préavis, rendre une ordonnance provisoire valable pour une période d'au plus 15 jours, s'il est d'avis que tout délai accordé à l'Organisme pour présenter ses observations peut porter atteinte à l'intérêt public.

Cette ordonnance doit être motivée et prend effet à la date de sa signification à l'Organisme. Celui-ci peut, dans les six jours de sa réception, présenter ses observations au ministre.

2008, c. 9, a. 120.

121. Le ministre peut révoquer une ordonnance rendue en vertu du présent chapitre.
2008, c. 9, a. 121.

122. Le ministre peut demander à un juge de la Cour supérieure de prononcer une injonction dans toute matière se rapportant à la présente loi. La demande d'injonction constitue une instance par elle-même. Les règles du Code de procédure civile (chapitre C-25.01) s'appliquent à une telle instance, sauf que le ministre ne peut être tenu de fournir un cautionnement.
2008, c. 9, a. 122; N.I. 2016-01-01 (NCPC).

123. Lorsque l'Organisme néglige d'exercer les responsabilités qui lui sont conférées par la présente loi, qu'il agit de telle sorte que la protection du public n'est pas assurée ou que les exigences prévues par la présente loi ne sont pas respectées, le ministre peut exercer tout ou partie des pouvoirs que détient l'Organisme et lui en interdire l'exercice dans la mesure et pour la durée qu'il détermine.

Avant de rendre une telle décision, le ministre doit aviser l'Organisme et lui donner l'occasion de présenter ses observations. L'Organisme peut interjeter appel de la décision du ministre, dans les 30 jours, auprès de la Cour supérieure.
2008, c. 9, a. 123.

CHAPITRE VII DISPOSITIONS PÉNALES

124. Sous réserve des articles 2 et 3 et des autorisations spéciales de l'Organisme, quiconque, de quelque façon, prétend être ~~un~~ titulaire d'un permis de courtier ou ~~une~~ agence d'agence, utilise un titre pouvant laisser croire ~~qu'il l'est, exerce l'activité de courtier ou d'agence~~ qu'il l'est, conclut un contrat de courtage immobilier, prétend avoir le droit de le faire ou agit de manière à donner lieu de croire ~~qu'il~~ qu'il est autorisé à le faire, ~~s'il n'est~~ s'il n'est pas titulaire du permis requis par la présente loi.

Pour l'application du premier alinéa, lorsque le poursuivant fait la preuve que le défendeur ~~s'est livré~~ était partie à une opération un contrat de courtage visée à l'article 1, cette opération ~~immobilier~~ est ~~tant qu'intermédiaire, le défendeur~~ est ~~présumée effectuée~~ alors ~~présumé s'être obligé~~ contre rétribution.
2008, c. 9, a. 124.

125. ~~Quiconque est déclaré coupable d'une~~ Commet une infraction visée à l'un des articles 80, 116 ou 124 et est passible d'une, dans le cas d'une personne physique, d'une amende d'au moins 2 500 \$ et d'au plus 20 000 \$, 62 500 \$ et, dans les autres cas d'une personne physique, ou d'une, d'une amende d'au moins 35 000 \$ et d'au plus 40 000 \$, dans le cas d'une personne morale. 125 000 \$:

1° le titulaire de permis d'agence, son administrateur ou son dirigeant qui, en contravention à l'article 19, omet ou néglige de veiller à la discipline des titulaires de permis de courtier qui le représentent ou de s'assurer que ces derniers agissent conformément à la présente loi;

2° le titulaire de permis d'agence qui, en contravention à l'article 20, omet ou néglige de veiller à ce que ses administrateurs, dirigeants et employés agissent conformément à la présente loi;

3° le titulaire de permis de courtier qui, exerçant ses activités au sein d'une société par actions, omet ou néglige, en contravention à l'article 22.3, de veiller à ce que les administrateurs, les dirigeants et les employés de cette société agissent conformément à la présente loi;

4° quiconque contrevient à l'un des articles 80, 116 ou 124.

Tout administrateur, dirigeant, mandataire ou représentant d'une personne morale visée au premier alinéa, qui, sciemment, a autorisé, encouragé, conseillé ou permis la perpétration de cette infraction est passible d'une amende d'au moins 2 500 \$ et d'au plus 20 000 \$ 62 500 \$.

Dans la détermination des amendes, le tribunal tient compte notamment du préjudice et des avantages tirés de l'infraction. En cas de récidive, le minimum et le maximum de l'amende sont portés au double.

2008, c. 9, a. 125; 2013, c. 18, a. 45.

126. Une poursuite relative à une infraction visée à l'un des articles 80 et 124 peut être intentée par l'Organisme. Lorsque l'Organisme a assumé la conduite de la poursuite, l'amende imposée pour sanctionner l'infraction lui appartient. 2008, c. 9, a. 126.

127. Une poursuite pénale pour une infraction prévue à l'article 124 se prescrit par deux ans depuis la date de l'ouverture du dossier d'enquête par l'Organisme relativement à cette infraction. Toutefois, aucune poursuite ne peut être intentée s'il s'est écoulé plus de cinq ans depuis la date de la perpétration d'une telle infraction.

Le certificat du secrétaire de l'Organisme, quant au jour où cette enquête a été entreprise, constitue, en l'absence de toute preuve contraire, une preuve concluante de ce fait.

2008, c. 9, a. 127; 2013, c. 18, a. 46.

128. Si, pendant l'instance, l'intimé continue de perpétrer ou commet à nouveau l'infraction, le procureur général, ou, après autorisation de ce dernier, l'Organisme, peut demander à la Cour supérieure une injonction interlocutoire enjoignant à cette personne et, le cas échéant, à ses administrateurs, dirigeants, mandataires ou représentants, de cesser la commission de l'infraction reprochée jusqu'au prononcé du jugement final à être rendu au pénal.

Après le prononcé du jugement sur la poursuite pénale, la Cour supérieure rend elle-même son jugement final sur la demande d'injonction.

Le procureur général ou l'Organisme est dispensé de l'obligation de fournir un cautionnement. À tous autres égards, les dispositions du Code de procédure civile (chapitre C-25.01) concernant l'injonction s'appliquent.

2008, c. 9, a. 128; N.I. 2016-01-01 (NCPC).

CHAPITRE VIII

FORMULAIRES OBLIGATOIRES ET DISPOSITIONS DIVERSES

SECTION I

FORMULAIRES OBLIGATOIRES

Non en vigueur

~~**129.** Le gouvernement peut déterminer, par règlement, les règles relatives à l'exercice des activités d'une personne ou d'une société qui exploite une entreprise de courtage en matière de location immobilière et qui se livre à une opération de courtage uniquement pour le compte de personnes âgées ou vulnérables sur le plan physique ou mental.~~

~~2008, c. 9, a. 129.~~

129. Le ministre détermine les contrats de courtage et les autres actes relatifs à une opération de courtage qui sont constatés sur un formulaire obligatoire.

129.1. L'Organisme élabore les formulaires obligatoires pour les contrats et les autres actes déterminés par le ministre en vertu de l'article 129.

Les formulaires ainsi élaborés sont soumis à l'approbation du ministre. L'Organisme les publie sur son site Internet à compter de leur approbation par le ministre et les rend accessibles aux titulaires de permis. Il détermine également, par règlement, les modalités selon lesquelles ils doivent être remplis.

129.2. Le ministre peut élaborer un formulaire, à défaut par l'Organisme de l'élaborer dans le délai qu'il lui indique.

SECTION II

DISPOSITIONS DIVERSES

130. 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. 2008, c. 9, a. 130.

131. ~~Les dispositions de la présente loi s'appliquent à un courtier ou à une agence à l'égard de toute opération de courtage relative à une maison mobile placée sur un châssis, qu'elle ait ou non une fondation permanente.~~ abrogé
2008, c. 9, a. 131.

132. ~~Le Les frais engagés par le~~ gouvernement ~~détermine le montant que l'Organisme doit verser annuellement au ministre~~ pour ~~l'application~~ l'application de la présente loi, ~~déterminés chaque année par celui-ci, sont à la charge de l'Organisme.~~
2008, c. 9, a. 132.

133. L'Organisme, ses administrateurs et dirigeants, le syndic, les syndics adjoints, un syndic ad hoc, une personne que l'Organisme autorise à agir en son nom, les comités constitués en vertu de la présente loi ainsi que les membres de ces comités ne peuvent être poursuivis en justice en raison d'actes accomplis de bonne foi dans l'exercice de leurs fonctions.
2008, c. 9, a. 133; 2013, c. 18, a. 47.

134. Les réponses ou déclarations faites par la personne qui a demandé la tenue d'une enquête, par un titulaire de permis de courtier, un administrateur ou un dirigeant ~~d'une agence~~ d'un titulaire de permis d'agence et les documents confectionnés ou obtenus dans le cadre d'une tentative de conciliation, de médiation ou d'arbitrage ne peuvent être utilisés ni ne sont recevables à titre de preuve contre le titulaire de permis de courtier, un administrateur ou un dirigeant ~~d'une agence~~ d'un titulaire d'un permis d'agence devant une instance judiciaire ou quasi judiciaire, sauf dans le cas d'une audience devant le comité de discipline portant sur l'allégation selon laquelle le ~~courtier ou l'agence~~ titulaire de permis, y compris son administrateur ou son dirigeant, a fait une réponse, une déclaration ou produit un document qu'il ~~ou qu'elle~~ savait être faux, dans l'intention de tromper.

Les membres des comités constitués en vertu de la présente loi, le syndic et les syndics adjoints ne peuvent être contraints de révéler ce dont ils ont eu connaissance dans l'exercice de leurs fonctions. Il en est de même d'un conciliateur, d'un médiateur ou d'un arbitre, ainsi que de la personne qui l'assiste à l'occasion du règlement d'un différend, à l'égard de ce dont ils ont eu connaissance à cette occasion.

Malgré l'article 9 de la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels (chapitre A-2.1), nul n'a droit d'accès à un document contenu dans le dossier de conciliation, de médiation ou d'arbitrage.
2008, c. 9, a. 134; 2013, c. 18, a. 48.

135. La production d'une déclaration faite sous serment par un membre du personnel de l'Organisme fait preuve, devant le tribunal, de la signature et de la qualité du signataire. 2008, c. 9, a. 135.

136. Le ministre ou l'Organisme peut, d'office et sans avis, intervenir dans toute instance civile concernant une disposition de la présente loi afin de participer à l'instruction comme s'il y était partie. 2008, c. 9, a. 136; N.I. 2016-01-01 (NCPC).

CHAPITRE IX

DISPOSITIONS MODIFICATIVES

137. *(Omis).*
2008, c. 9, a. 137.

138. *(Modification intégrée au c. D-9.2, a. 100).*
2008, c. 9, a. 138.

139. *(Omis).*
2008, c. 9, a. 139.

140. *(Modification intégrée au c. D-9.2, a. 143).*
2008, c. 9, a. 140.

141. (Omis).
2008, c. 9, a. 141.
142. (Omis).
2008, c. 9, a. 142.

CHAPITRE X

DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

143. L'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec devient, à compter du 1^{er} mai 2010, l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec. 2008, c. 9, a. 143.

144. Toute enquête ouverte par le syndic de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec avant le 30 avril 2010 est régie par la loi en vigueur au jour de son ouverture.
2008, c. 9, a. 144.

145. Toute plainte dont est saisi le comité de discipline de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec avant le 30 avril 2010 est continuée conformément à la loi en vigueur au jour où le comité en a été saisi.

Toutefois, si l'audition de la plainte, y compris tout moyen préliminaire, n'a pas débuté avant le 30 avril 2010, elle est entendue par le comité de discipline institué en vertu de la présente loi et conformément à ses règles de fonctionnement.
2008, c. 9, a. 145; 2009, c. 25, a. 116.

146. Une personne physique qui, le 1^{er} mai 2010, est titulaire d'un certificat d'agent ou de courtier immobilier délivré par l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec en vertu de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.1) est réputée titulaire d'un permis de courtier immobilier. Une personne titulaire d'un certificat d'agent immobilier affilié pourra agir à son compte seulement lorsqu'elle satisfera aux exigences de qualification imposées par l'Organisme.

~~Toutefois, la personne qui se livre uniquement à des activités de courtage relatives à des prêts garantis par hypothèque immobilière peut demander que son permis de courtier immobilier soit remplacé par un permis de courtier hypothécaire.~~
2008, c. 9, a. 146.

147. Une personne ou une société qui, le 1^{er} mai 2010, est titulaire d'un certificat de courtier immobilier délivré par l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec en vertu de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.1) et agit par l'entremise d'une personne physique, qu'elle soit titulaire d'un certificat de courtier immobilier ou d'agent immobilier, est réputée titulaire d'un permis d'agence immobilière.

~~Toutefois, la personne ou la société qui se livre uniquement à des activités de courtage relatives à des prêts garantis par hypothèque immobilière peut demander que son permis d'agence immobilière soit remplacé par un permis d'agence hypothécaire.~~
2008, c. 9, a. 147.

148. Un cabinet, une société autonome et ses représentants en assurance ou en valeurs mobilières ainsi qu'un représentant autonome régis par la Loi sur la distribution de produits et services financiers (chapitre D-9.2), qui sont autorisés à se livrer à une opération de courtage relative à un prêt garanti par hypothèque immobilière à la date de l'entrée en vigueur des articles 137 et 139, ont droit à la délivrance d'un permis de courtier hypothécaire ou d'agence hypothécaire, selon le cas, en vertu de la présente loi s'ils en font la demande dans les 12 mois qui suivent cette date. 2008, c. 9, a. 148.

149. L'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, institué par l'article 31, peut refuser de délivrer un permis, le suspendre, le révoquer ou l'assortir de restrictions ou de conditions lorsque, selon le cas, son titulaire ou la personne ou société visée par la demande de permis a, avant la date de l'entrée en vigueur des articles 137 et 139 et alors qu'il se livrait à des activités de courtage relatives à des prêts garantis par hypothèque immobilière en vertu de la Loi sur la

distribution de produits et services financiers (chapitre D-9.2), enfreint une disposition de cette loi.

Les dispositions des articles 41 à 44 s'appliquent pour les fins de l'alinéa précédent, compte tenu des adaptations nécessaires.

2008, c. 9, a. 149.

150. L'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec est substitué au Fonds d'indemnisation du courtage immobilier constitué par l'article 9.14 de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73) et continué par l'article 44 de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.1). L'Organisme en acquiert les droits et en assume les obligations.

2008, c. 9, a. 150.

151. Les employés du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier en fonction le 1^{er} mai 2010, deviennent des employés de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, sans autre formalité. Ils occupent le poste et ils exercent les fonctions qui leur sont assignés par l'Organisme.

2008, c. 9, a. 151.

152. Les dossiers et autres documents du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier deviennent les dossiers et autres documents de l'Organisme.

2008, c. 9, a. 152.

153. Les affaires en cours au Fonds d'indemnisation du courtage immobilier sont continuées par l'Organisme.

2008, c. 9, a. 153.

154. L'Organisme devient, sans reprise d'instance, partie à toute procédure à laquelle était partie le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier.

2008, c. 9, a. 154.

155. Les articles 105 à 107 s'appliquent en vue d'indemniser une victime de fraude, de manœuvres dolosives ou de détournement de fonds dont est responsable un courtier hypothécaire lorsque l'acte a été commis avant la date de l'entrée en vigueur des articles 137 et 139 et alors qu'il se livrait à des activités de courtage relatives à des prêts garantis par hypothèque immobilière en vertu de la Loi sur la distribution de produits et services financiers (chapitre D-9.2).

L'Organisme peut récupérer le montant de l'indemnisation auprès du Fonds d'indemnisation des services financiers, institué par l'article 258 de cette loi.

2008, c. 9, a. 155.

156. *(Omis).*

2008, c. 9, a. 156.

157. Le gouvernement peut, par un règlement pris dans les 12 mois de l'entrée en vigueur du présent article, édicter des mesures transitoires pour l'application de la présente loi. 2008, c. 9, a. 157.

158. *(Omis).*

2008, c. 9, a. 158.

159. Le ministre peut déléguer à toute personne ou à tout organisme l'exercice des fonctions et pouvoirs relatifs à l'administration de la présente loi dont ceux visés aux articles 64, 68, 69, 113, 115, 117 à 123 et 136.

Il peut, dans l'acte de délégation, autoriser la subdélégation des fonctions et pouvoirs qu'il indique; le cas échéant, il identifie la personne ou l'organisme à qui cette subdélégation peut être faite.

2008, c. 9, a. 159.

160. Le ministre doit, au plus tard le 1^{er} mai 2015, faire au gouvernement un rapport sur la mise en oeuvre de la présente loi et par la suite tous les cinq ans, sur l'opportunité de la maintenir en vigueur et, le cas échéant, de la modifier.

Ce rapport est déposé, dans les 15 jours suivants, à l'Assemblée nationale ou, si elle ne siège pas, dans les 15 jours de la reprise de ses travaux.
2008, c. 9, a. 160.

161. Le ministre des Finances est responsable de l'application de la présente loi.

Non en vigueur

Toutefois, le gouvernement désigne le ministre responsable de l'application du paragraphe 14° de l'article 3 et de l'article

129. Celui-ci pourra déléguer à toute personne ou tout organisme les pouvoirs relatifs à l'administration de cette partie de la loi.

2008, c. 9, a. 161.

162. (*Omis*).

2008, c. 9, a. 162.