



ASSEMBLÉE NATIONALE

PREMIÈRE SESSION

TRENTE-HUITIÈME LÉGISLATURE

Projet de loi n° 73

Loi sur le courtage immobilier

Présentation

Présenté par
Madame Monique Jérôme-Forget
Ministre des Finances

Éditeur officiel du Québec
2007

NOTES EXPLICATIVES

Ce projet de loi vise à remplacer la Loi sur le courtage immobilier afin d'apporter une réforme de l'encadrement du courtage immobilier au Québec. Il remplace à cet effet l'Association des courtiers immobiliers du Québec par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, dont la mission exclusive est la protection du public. Cet organisme est également substitué au Fonds d'indemnisation du courtage immobilier dont il acquiert les droits et assume les obligations.

Le projet de loi prévoit la nomination d'un syndic et, s'il y a lieu, de syndics adjoints ainsi que la constitution d'un comité d'inspection, d'un comité de révision des décisions du syndic et d'un comité de discipline dans le but d'assurer la protection du public. Le projet de loi remplace la notion de certificat par celle de permis. Il prévoit également que seule une personne physique peut être titulaire d'un permis de courtier immobilier ou hypothécaire et prévoit qu'une personne ou une société peut être titulaire d'un permis d'agence immobilière ou hypothécaire.

De plus, ce projet de loi confie au conseil d'administration de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec l'ensemble des pouvoirs réglementaires, sous réserve d'une approbation gouvernementale, à l'exception de celui relatif aux personnes qui exercent des activités de courtage en matière de location immobilière auprès de personnes âgées ou vulnérables au plan physique ou mental.

Le projet de loi prévoit que les personnes qui se livrent à des activités de courtage en matière de location immobilière pour des personnes âgées ou vulnérables sur le plan physique ou mental sont dispensées de l'application de la présente loi et de ses règlements, dans la mesure et aux conditions déterminées par règlement du gouvernement.

Le projet de loi prévoit des règles sur l'encadrement du courtage en prêt garanti par hypothèque immobilière; il abroge en conséquence les dispositions relatives au courtier hypothécaire dans la Loi sur la distribution de produits et services financiers.

Enfin, ce projet de loi apporte des modifications de concordance et comporte des dispositions de nature transitoire.

LOIS MODIFIÉES PAR CE PROJET :

- Loi sur la distribution de produits et services financiers (L.R.Q., chapitre D-9.2);
- Loi sur l'Agence nationale d'encadrement du secteur financier (2002, chapitre 45).

LOI REMPLACÉE PAR CE PROJET :

- Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., chapitre C-73.1).

Projet de loi n° 73

LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER

LE PARLEMENT DU QUÉBEC DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

CHAPITRE I

CHAMP D'APPLICATION

1. La présente loi s'applique à toute personne ou société qui, pour autrui et contre rétribution, se livre à une opération de courtage relative aux actes suivants :

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.

Toutefois, la présente loi ne s'applique pas à une opération portant sur une valeur mobilière au sens de la Loi sur les valeurs mobilières (L.R.Q., chapitre V-1.1).

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, les shérifs et les huissiers ;

3° les tuteurs, les curateurs, les liquidateurs de succession, les fiduciaires et les fidéicommissaires ;

4° les administrateurs agréés reconnus par l'Ordre des administrateurs agréés comme étant des spécialistes de l'immobilier, dans l'exercice de leurs fonctions en immobilier ;

5° les administrateurs provisoires nommés en vertu d'une loi mentionnée à l'annexe 1 de la Loi sur l'Autorité des marchés financiers (L.R.Q., chapitre A-33.2) ;

6° les évaluateurs agréés qui exercent une fonction mentionnée au paragraphe *j* l'article 37 du Code des professions (L.R.Q., chapitre C-26).

3. Les personnes et les sociétés suivantes ne sont pas soumises à la présente loi à l'égard de l'opération de courtage indiquée, à moins qu'elles ne prennent un titre dont la 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° les cabinets, les sociétés autonomes et leurs représentants en assurance ou en valeurs mobilières ainsi que les représentants autonomes inscrits auprès de l'Autorité des marchés financiers en vertu de la Loi sur la distribution de produits et services financiers (L.R.Q., chapitre D-9.2) qui se livrent à une opération de courtage relative à un prêt garanti par hypothèque immobilière ;

3° la personne 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 ;

4° 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 ;

5° les ingénieurs forestiers qui se livrent à une opération de courtage relative à une concession forestière ;

6° les membres en règle d'un ordre professionnel de comptables visé à l'annexe I du Code des professions qui se livrent à une opération de courtage relative à un prêt garanti par hypothèque immobilière ou à l'achat ou à la vente d'une entreprise, à la promesse d'achat ou de vente d'une entreprise ainsi qu'à l'achat ou à la vente d'une telle promesse ;

7° les administrateurs agréés qui, à l'égard d'un immeuble dont ils ont la gestion, en font la location ou se livrent à une opération de courtage relative à un prêt garanti par hypothèque immobilière ;

8° les sociétés de fiducie qui, à l'égard des immeubles qu'elles possèdent ou administrent pour autrui, se livrent à une opération de courtage visée à l'article 1 ;

9° 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 ;

10° le concierge ou le gérant d'un immeuble qui, en matière de location immobilière, agit pour le propriétaire de l'immeuble locatif et en son nom ;

11° le gestionnaire d'immeubles qui se livre à une opération de courtage relative à la location d'un immeuble, lorsqu'il agit exclusivement pour le propriétaire immobilier ;

12° l'employé ou le gestionnaire 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 ;

13° 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 ;

14° l'actionnaire unique d'une personne morale qui se livre à une opération de courtage visée à l'article 1 pour celle-ci ;

15° 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.

CHAPITRE II

EXERCICE DU COURTAGE IMMOBILIER ET HYPOTHÉCAIRE

SECTION I

COURTIER IMMOBILIER OU HYPOTHÉCAIRE

4. Sous réserve des articles 2 et 3 et des autorisations spéciales de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, nul ne peut agir comme courtier immobilier ou hypothécaire, ni se présenter comme tel, s'il n'est titulaire d'un permis de courtier délivré par cet organisme.

Le courtier immobilier est la personne physique qui se livre à une opération de courtage visée à l'article 1.

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

Quiconque contrevient aux dispositions du présent article ne peut réclamer ni recevoir de rétribution pour les services qu'il a rendus.

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

6. Un courtier doit avoir un établissement au Québec.

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

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.

8. Le courtier doit acquitter la prime d'assurance de responsabilité civile fixée par règlement 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.

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

Le courtier dont le 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.

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

Les intérêts produits par les sommes détenues en fidéicomis et qui ne sont pas réclamés par le client doivent être versés au fonds de financement établi en vertu de l'article 46, selon les conditions et modalités prévues par règlement de l'Organisme.

Aux fins de l'application de la présente loi, un client est une personne ou une société qui conclut un contrat de courtage avec un courtier ou une agence.

11. Un courtier qui représente une agence ne peut, en même temps, en représenter une autre ou travailler à son propre compte.

Il doit, lorsqu’il représente une agence, se présenter comme tel au public.

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

SECTION II

AGENCE IMMOBILIÈRE OU HYPOTHÉCAIRE

13. Sous réserve des articles 2 et 3 et des autorisations spéciales de l’Organisme, nul ne peut agir comme agence immobilière ou hypothécaire, ni se présenter comme tel, s’il n’est titulaire d’un permis d’agence délivré par l’Organisme.

L’agence immobilière est la personne ou la société qui exerce 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.

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

15. Toute agence doit avoir un établissement au Québec.

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

16. Toute agence doit divulguer à l’Organisme les noms des courtiers par l’entremise desquels elle agit. Elle doit informer l’Organisme de tout changement à cet égard.

17. L’agence doit acquitter la prime d’assurance de responsabilité civile fixée par règlement de l’Organisme au fonds d’assurance.

S’il n’existe pas de fonds d’assurance, elle 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.

18. Une agence est responsable du préjudice causé à toute personne ou société par une faute commise par un courtier qui la représente dans l’exécution de ses fonctions.

Elle conserve néanmoins ses recours contre lui.

19. Une agence, ses administrateurs et dirigeants veillent à la discipline des courtiers qui la représentent. Ils s'assurent que ceux-ci agissent conformément à la présente loi.

20. Une agence veille à ce que ses administrateurs, dirigeants et employés agissent conformément à la présente loi.

SECTION III

DIVULGATION, REPRÉSENTATION ET PUBLICITÉ

21. Un courtier, de même qu'une agence et 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.

22. Les représentations faites par un courtier ou une agence, 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.

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 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 du Québec (1991, chapitre 64).

24. Le contrat est formé lorsque les parties l'ont signé.

25. Le courtier ou l'agence 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.

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.

27. Est sans effet une convention engageant un client, pour une période déterminée après l'expiration du contrat, à rétribuer le courtier 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° l'achat, la vente, la location ou l'échange s'effectue avec une personne qui a été intéressée à l'immeuble 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 un contrat stipulé exclusif pour l'achat, la vente, la location ou l'échange de l'immeuble.

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.

29. Le courtier ou l'agence ne peut exiger aucune rétribution, à la suite de la résiliation 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.

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

CHAPITRE IV

ORGANISME D'AUTORÉGLÉMENTATION 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.

32. L'Organisme a pour mission d'assurer la protection du public dans le domaine du courtage immobilier par l'application des règles de déontologie et par l'inspection des activités des courtiers et des agences. 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 courtiers et des dirigeants d'agences, à l'exclusion des cours de la formation de base, et décerner les titres visés à l'article 47.

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.

34. L'Organisme agit comme conciliateur ou médiateur lors d'un différend entre un courtier ou une agence 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 des comptes entre un courtier ou une agence et un client.

35. L'Organisme peut, par requête, 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 déterminées par le tribunal.

La requête en injonction constitue une instance par elle-même.

Les règles du Code de procédure civile (L.R.Q., chapitre C-25) s'appliquent à une telle instance ; toutefois l'Organisme n'a pas à fournir de cautionnement.

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

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 (Lois révisées du Canada (1985), chapitre B-3) ;

3° a déjà été déclarée coupable par un tribunal d'une infraction ou d'un acte qui, de l'avis de l'Organisme, a un lien avec l'exercice de l'activité de courtage immobilier 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.

38. L'Organisme peut suspendre un permis, le révoquer ou l'assortir de restrictions ou de conditions lorsque son titulaire :

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 ;

3° est déclaré coupable par un tribunal d'une infraction ou d'un acte qui, de l'avis de l'Organisme, a un lien avec l'exercice d'une opération visée à l'article 1 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.

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 83. La décision 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 conformément au Code de procédure civile.

40. L'Organisme peut, selon les modalités prévues par règlement, refuser de délivrer un permis, le suspendre, le révoquer ou l'assortir de restrictions ou de conditions, sous réserve de ne pas porter atteinte à la compétence du comité de discipline.

41. Pour l'application des articles 37, 38 et 40, 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.

42. Il y a appel devant la Cour du Québec de toute décision rendue par l'Organisme en vertu des articles 37, 38 et 40.

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.

43. L'Organisme transmet le dossier à la Cour du Québec.

44. 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 (L.R.Q., chapitre M-30) ou à la Loi sur le ministère des Relations internationales (L.R.Q., 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.

45. 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 courtier, ainsi que celles relatives à l'examen auquel les postulants doivent se soumettre ;

2° la formation supplémentaire et les circonstances particulières dans lesquelles elle est exigée de l'ensemble ou d'une partie des courtiers ou des dirigeants d'une 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 courtier ou à un dirigeant d'une agence ;

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

7° les mentions qu'un permis doit contenir ;

8° les conditions d'exercice d'une opération visée à l'article 1 ;

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

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

11° les opérations de courtage qui, par suite d'une autorisation spéciale, peuvent être posées de façon ponctuelle ou occasionnelle, les personnes, les sociétés ou les groupements de celles-ci, autres que des courtiers ou des agences, qui peuvent se livrer à ces opérations, les conditions et modalités selon lesquelles elles peuvent être posées, ainsi que les droits exigibles pour les poser ;

12° les qualifications requises d'un dirigeant 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 ;

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 que doit payer un courtier ou une agence 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.

46. L'Organisme doit, par règlement, établir un fonds de financement constitué des intérêts générés par les sommes détenues en fidéicommis et déterminer les règles relatives à l'administration de ce fonds ainsi que les conditions et modalités de versement des intérêts.

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

48. 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.

49. 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.

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

51. L'Organisme peut constituer un fonds d'assurance et imposer aux titulaires de permis l'obligation d'y souscrire.

L'Organisme fixe, par règlement, la prime qu'un courtier ou une agence doit acquitter selon tout critère qui y est déterminé.

Les articles 174.1 à 174.11 et 174.13 à 174.18 de la Loi sur les assurances (L.R.Q., chapitre A-32) s'appliquent, compte tenu des adaptations nécessaires, au fonds d'assurance constitué par l'Organisme.

L'Organisme est alors un assureur au sens de la Loi sur les assurances.

52. 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.

SECTION II

FONCTIONNEMENT

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

Ce règlement est ratifié lors de l'assemblée générale qui suit.

54. 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*.

55. L'Organisme convoque chaque année une assemblée générale des titulaires de permis, selon les modalités déterminées par son règlement intérieur.

Un titulaire de permis peut, dans les cas et aux conditions que détermine le règlement intérieur, participer à distance à l'assemblée générale.

56. Les affaires de l'Organisme sont administrées par un conseil d'administration composé de 11 administrateurs dont la durée du mandat est de trois ans.

57. Le ministre nomme, après consultation de l'Organisme et de divers groupes socioéconomiques, trois administrateurs qui ne sont ni courtiers ni administrateurs ou dirigeants d'une agence.

Les titulaires de permis élisent parmi eux les autres membres du conseil d'administration, de la manière prévue par le règlement intérieur de l'Organisme.

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 franchiseurs immobiliers.

En outre, un administrateur ne peut exercer aucune autre fonction rémunérée au sein de l'Organisme.

58. 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.

59. 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.

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

SECTION III

DISPOSITIONS FINANCIÈRES ET DOCUMENTS

61. 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 45 et les autres montants qui lui sont payables en vertu de la présente loi.

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

Dans le cas d'un 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 qu'il représente, de même que les restrictions et conditions dont est assorti son permis.

Dans le cas d'une agence, le registre indique son nom, l'adresse de son siège, les conditions et restrictions que comportent son permis et le nom des courtiers par l'entremise desquels elle exerce ses activités.

Ce registre contient en outre tout autre renseignement prévu par règlement de l'Organisme.

63. L'Organisme doit faire vérifier chaque année ses livres et comptes par un vérificateur.

À défaut par l'Organisme de faire vérifier ses livres et comptes par un vérificateur, le ministre peut faire procéder à cette vérification et désigner à cette fin un vérificateur dont la rémunération est à la charge de l'Organisme.

64. Le vérificateur 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, mandataires ou employés de l'Organisme les renseignements et documents nécessaires à l'accomplissement de son mandat.

65. Le vérificateur peut exiger la tenue d'une réunion du conseil d'administration sur toute question relative à son mandat.

66. L'exercice financier de l'Organisme se termine le 31 décembre.

67. 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 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.

68. 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.

CHAPITRE V

ASSISTANCE, INSPECTION, DISCIPLINE ET INDEMNISATION

SECTION I

SERVICE D'ASSISTANCE

69. 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 deuxième alinéa de l'article 34.

70. 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.

71. 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.

SECTION II

COMITÉ D'INSPECTION

72. Un comité d'inspection est constitué au sein de l'Organisme.

73. Le comité d'inspection a pour fonction de surveiller l'exercice des activités des courtiers et des agences en procédant, notamment, à la vérification des dossiers, comptes, livres et registres de ceux-ci.

74. Le comité d'inspection peut faire au courtier ou à l'agence 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, imposer une formation particulière à un courtier ou à un dirigeant d'une agence. Le courtier ou le dirigeant peut demander la révision de cette décision par le conseil d'administration de l'Organisme.

75. Les règles de fonctionnement du comité d'inspection, notamment celles relatives à sa composition, sont prévues par règlement de l'Organisme.

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

77. 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 de l'agence qui fait l'objet de l'inspection ;

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

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.

78. 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.

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

80. 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.

SECTION III

SYNDIC

81. 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.

82. Un adjoint d'un syndic exerce ses fonctions sous la direction de celui-ci. Il possède tous les pouvoirs qui sont dévolus au syndic.

83. Le syndic a pour fonction, sur avis du service d'assistance, de faire enquête sur toute allégation de manquement à la présente loi par un courtier ou une agence, y compris son administrateur ou son dirigeant.

Par ailleurs, s'il a des motifs de croire qu'un courtier ou une agence, y compris 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.

84. 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 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.

85. 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.

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

87. Le syndic ou un syndic adjoint peut saisir le comité de discipline, par voie de plainte, de toute décision d'un tribunal canadien déclarant un courtier ou une agence coupable d'une infraction criminelle qui, de son avis, a un lien avec l'exercice des activités de courtier ou d'agence. 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 sanctions contre le courtier ou l'agence, s'il le juge à propos, l'une ou l'autre des sanctions prévues à l'article 97.

88. Les articles 77 à 79 s'appliquent au syndic et aux syndics adjoints qui effectuent une enquête.

Le syndic et les syndics adjoints sont investis des pouvoirs et de l'immunité accordés aux commissaires nommés en vertu de la Loi sur les commissions d'enquête (L.R.Q., chapitre C-37), sauf celui d'ordonner l'emprisonnement.

SECTION IV

COMITÉ DE RÉVISION DES DÉCISIONS DU SYNDIC

89. 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.

90. 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.

91. Le comité de révision peut, dans son avis :

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 ;

3° suggérer au syndic de référer le dossier au comité d'inspection ;

4° conclure qu'il y a lieu de porter plainte devant le comité de discipline et suggérer le nom d'une personne qui, agissant à titre de syndic *ad hoc*, peut porter plainte.

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 à la personne qui a demandé au syndic la tenue de l'enquête les frais qui ont pu être exigés d'elle.

SECTION V

COMITÉ DE DISCIPLINE

92. 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 courtier ou une agence, y compris son administrateur ou son dirigeant, pour une infraction aux dispositions de la présente loi. Une plainte peut contenir plusieurs chefs.

93. 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.

94. Les règles de fonctionnement du comité de discipline, y compris celles relatives à l'introduction et à l'instruction d'une plainte, notamment celles prévoyant que le comité siège en divisions, de même que les règles applicables advenant qu'un membre du comité soit remplacé ou devienne inapte à y siéger, sont prévues par règlement de l'Organisme.

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

96. 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, 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.

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.

97. Le comité de discipline rend une décision sur chacun des chefs contenus dans la plainte. Il impose au courtier ou à l'agence déclaré coupable d'une infraction à la présente loi, 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 1 000 \$ et d'au plus 12 500 \$ 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 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 une formation particulière; dans le cas d'une agence, cette sanction s'applique aux administrateurs et aux dirigeants désignés dans la décision.

Lorsque le courtier ou l'agence est déclaré coupable de s'être approprié sans droit des sommes d'argent et d'autres valeurs qu'il ou qu'elle détenait pour autrui ou est déclaré coupable d'avoir utilisé ces sommes 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.

Le comité de discipline doit, lors de la décision imposant une suspension 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, un avis de cette décision. Si le comité ordonne la publication d'un tel avis, il doit, de plus, décider si le paiement des frais de cette publication sont à la charge, soit du courtier ou de l'agence, 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 de l'agence déclaré coupable, le lieu de son établissement, la date et la nature de l'infraction qu'il a commise ainsi que la date et un sommaire de la décision.

Une décision du comité de discipline condamnant le courtier ou l'agence aux déboursés, lui imposant une amende ou ordonnant au courtier, à l'agence ou à l'Organisme le paiement des frais visés au cinquième 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.

98. Dans les 10 jours de sa décision, le comité la fait signifier aux parties conformément au Code de procédure civile.

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.

99. Il y a appel de toute décision du comité de discipline devant la Cour du Québec, conformément à la sous-section 5 de la section VII du chapitre IV du Code des professions, compte tenu des adaptations nécessaires.

100. La décision du comité de discipline imposant une ou plusieurs des sanctions prévues au premier alinéa de l'article 97 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 cinquième alinéa de l'article 97 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 cet article, 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.

101. Le courtier ou l'agence doit remettre à l'Organisme l'amende que lui impose le comité de discipline.

102. Toute décision du comité de discipline condamnant le courtier ou l'agence au paiement d'une amende peut, à défaut de paiement volontaire, être homologuée par la Cour supérieure ou la Cour du Québec, selon leur compétence respective, et cette décision devient exécutoire comme un jugement de cette cour.

103. Lorsqu'une décision du comité de discipline impose au courtier ou à l'agence 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 97, 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 rembourse intégralement la personne ou la société en capital, intérêts et frais.

104. Le courtier ou l'agence dont le permis 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.

SECTION VI

COMITÉ D'INDEMNISATION

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

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.

107. Les règles de fonctionnement du comité d'indemnisation, notamment celles relatives à sa composition, sont prévues par règlement de l'Organisme.

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.

109. Le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier est constitué des cotisations 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 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 de manière à combler cette insuffisance.

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.

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

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

CHAPITRE VI

INSPECTION 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, mais au moins une fois tous les cinq ans, à l'inspection de l'Organisme.

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.

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

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

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, sauf celui d'ordonner l'emprisonnement.

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.

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.

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.

121. Le ministre peut révoquer une ordonnance rendue en vertu du présent chapitre.

122. Le ministre peut, par requête, demander à un juge de la Cour supérieure de prononcer une injonction dans toute matière se rapportant à la présente loi.

La requête en injonction constitue une instance par elle-même.

Les règles du Code de procédure civile s'appliquent à une telle instance, sauf que le ministre ne peut être tenu de fournir un cautionnement.

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.

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS PÉNALES

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

125. Quiconque est déclaré coupable d'une infraction visée à l'un des articles 79, 116 ou 124 est passible d'une amende d'au moins 1 500 \$ et d'au plus 20 000 \$, dans le cas d'une personne physique, ou d'une amende d'au moins 3 000 \$ et d'au plus 40 000 \$, dans le cas d'une personne morale.

Tout administrateur, dirigeant, mandataire ou représentant d'une personne morale visée au premier alinéa, qui, sciemment, a autorisé ou permis la perpétration de cette infraction est passible d'une amende d'au moins 1 500 \$ et d'au plus 20 000 \$. 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.

126. Une poursuite relative à une infraction visée à l'un des articles 79, 116 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.

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 le syndic 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.

128. Si, pendant l'instance, l'intimé continue de perpétrer l'infraction, le procureur général, ou, après autorisation de ce dernier, l'Organisme, peut requérir de la Cour supérieure une injonction interlocutoire enjoignant cette personne et, le cas échéant 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 concernant l'injonction s'appliquent.

CHAPITRE VIII

DISPOSITIONS DIVERSES

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 pose un acte de courtage uniquement pour le compte de personnes âgées ou vulnérables sur le plan physique ou mental.

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.

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.

132. Le gouvernement détermine le montant que l'Organisme doit verser annuellement au ministre pour l'application de la présente loi.

133. L'Organisme, les administrateurs, une personne qu'elle 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.

134. Les réponses ou déclarations faites dans le cadre d'une enquête par la personne qui a demandé la tenue de l'enquête, par un courtier, un administrateur ou un dirigeant d'une agence et les documents confectionnés ou obtenus dans le cadre d'une tentative de conciliation ou de médiation ne peuvent être utilisés ni ne sont recevables à titre de preuve contre le courtier, un administrateur ou un dirigeant d'une 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, y compris son administrateur ou son dirigeant, a fait une réponse ou une déclaration qu'il ou qu'elle savait être fausse, dans l'intention de tromper.

Les membres des comités constitués en vertu de la présente loi ne peuvent être contraints de révéler ce dont ils ont eu connaissance dans l'exercice de leurs fonctions.

Malgré l'article 9 de la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels, nul n'a droit d'accès à un document contenu dans le dossier de conciliation ou de médiation.

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.

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'enquête ou à l'audition comme s'il y était partie.

CHAPITRE IX

DISPOSITIONS MODIFICATIVES

137. L'article 100 de la Loi sur la distribution de produits et services financiers (L.R.Q., chapitre D-9.2) est modifié par le remplacement, dans le premier alinéa, de «un courtier immobilier régi par la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.1)» par «un courtier ou une agence régi par la Loi sur le courtage immobilier (*indiquer ici l'année de la sanction et le numéro de chapitre de la présente loi*)».

138. L'article 143 de cette loi est modifié par le remplacement, dans le premier alinéa, de «un courtier immobilier régi par la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.1)» par «un courtier ou une agence régi par la Loi sur le courtage immobilier (*indiquer ici l'année de la sanction et le numéro de chapitre de la présente loi*)».

139. Les articles 361, 378, 400, 403, 418, 483, 484, 491 et 727 du chapitre 45 des lois de 2002 sont abrogés.

CHAPITRE X

DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

140. L'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec devient, à compter du (*indiquer ici la date de l'entrée en vigueur de l'article 31 de la présente loi*), l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec.

141. Toute enquête ouverte par le syndic de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec avant le (*indiquer ici la date de la veille de l'entrée en vigueur de l'article 81 de la présente loi*) est régie par la loi en vigueur au jour de son ouverture.

142. Toute plainte dont est saisi le comité de discipline de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec avant le (*indiquer ici la date de la veille de l'entrée en vigueur de l'article 92 de la présente loi*) est continuée conformément à la loi en vigueur au jour où le comité en a été saisi.

143. Une personne physique qui, le (*indiquer ici la date de l'entrée en vigueur de l'article 4 de la présente loi*), 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 (L.R.Q., 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.

144. Une personne ou une société qui, le (*indiquer ici la date de l'entrée en vigueur de l'article 13 de la présente loi*), 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 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.

145. L'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, institué par l'article 31 de la présente loi, est substitué au Fonds d'indemnisation du courtage immobilier constitué par l'article 9.14 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., chapitre C-73) et continué par l'article 44 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., chapitre C-73.1). L'Organisme en acquiert les droits et en assume les obligations.

146. Les employés du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier en fonction le (*indiquer ici la date de l'entrée en vigueur de l'article 108 de la présente loi*), 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.

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

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

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

150. À moins que le contexte n'indique un sens différent, dans toute loi, tout texte d'application de celle-ci ainsi que tout autre document, les expressions « Association des courtiers et agents immobiliers du Québec » ou « Association » lorsqu'elle concerne l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec désignent l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec.

151. 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.

152. La Loi sur le courtage immobilier est remplacée par la présente loi.

153. 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 63, 67, 68, 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.

154. Le ministre doit, au plus tard le (*indiquer ici la date qui suit de cinq ans celle de l'entrée en vigueur de l'article 152*), faire au gouvernement un rapport sur la mise en œuvre 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.

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

Toutefois, le gouvernement désigne le ministre responsable de l'application du paragraphe 15° du deuxième alinéa de l'article 3 et de l'article 129. Celui-ci pourra déléguer à toute personne ou organisme les pouvoirs relatifs à l'administration de cette partie de la loi.

156. Les dispositions de la présente loi entreront en vigueur à la date ou aux dates fixées par le gouvernement.

