



CHAPITRE 149

CHAPTER 149

Loi constituant la corporation des courtiers en immeubles de la province de Québec

An Act to constitute the corporation of real estate brokers of the Province of Quebec

[Sanctionnée le 28 janvier 1954]

[Assented to, the 28th of January, 1954]

Préambule.

ATTENDU que les pétitionnaires: J.-H. Laframboise, courtier d'immeubles de Laval Ouest, Victor L. Trudeau, courtier d'immeubles de la cité de Verdun, John Sullivan, Adémar Raynault, Marcel Thérien, ces trois derniers courtiers d'immeubles de la cité de Montréal, et H.-P. Cimon, courtier d'immeubles de la cité de Québec, ont, par leur pétition, représenté:

Que plusieurs citoyens distingués de la province de Québec ont eu à se plaindre de manœuvres peu scrupuleuses de la part des courtiers d'immeubles d'occasion;

Qu'il est opportun de protéger l'intérêt public en assurant le public de l'intégrité et de la compétence des personnes qui s'occupent du commerce des immeubles;

Que pour atteindre ces fins, il est à propos de constituer les pétitionnaires en corporation;

Attendu que les pétitionnaires ont demandé l'adoption d'une loi aux fins susdites et qu'il y a lieu de faire droit à leur demande;

A ces causes, Sa Majesté, de l'avis et du consentement du Conseil législatif et de l'Assemblée législative de Québec, décrète ce qui suit:

Constitution.

1. Les personnes nommées dans le préambule et toutes celles qui seront admises conformément aux et en vertu des dispositions de la présente loi et des règlements adoptés sous son empire, sont constituées en corporation sous le nom

Preamble.

WHEREAS the petitioners: J. H. Laframboise, real estate broker, of Laval West; Victor L. Trudeau, real estate broker, of the city of Verdun; John Sullivan, Adémar Raynault and Marcel Thérien, all three real estate brokers, of the city of Montreal, and H. P. Cimon, real estate broker, of the city of Quebec, have, by their petition, represented:

That many distinguished citizen of the Province of Quebec, had occasion to complain of unscrupulous practices by unprincipled real estate brokers;

That it is desirable to protect the interests of the public by ensuring that persons dealing in real estate are honest and competent;

That to that end it is expedient to incorporate the petitioners;

Whereas the petitioners have asked for the passing of an act for the aforesaid purposes and it is expedient to grant their prayer;

Therefore, Her Majesty, with the advice and consent of the Legislative Council and of the Legislative Assembly of Quebec, enacts as follows:

Incorporation.

1. The persons named in the preamble to this act and all those hereafter admitted in accordance with and under the provisions of this act and the by-laws made thereunder are incorporated under the name of "The Corporation of Real

Name.

Nom. de "La corporation des courtiers en immeubles de la province de Québec".

Estate Brokers of the Province of Quebec".

Siège social.

2. Le siège social de la corporation sera établi dans la province de Québec à l'endroit déterminé par règlement de la corporation. La corporation devra donner avis dans la *Gazette officielle de Québec* du choix et de tout changement de son siège social.

2. The corporate seat of the corporation shall be established in the Province of Quebec at such place as may be determined by by-laws of the corporation. The corporation shall give notice in the *Quebec Official Gazette* of the choice and on any change of its corporate seat. Corporate seat.

Buts.

3. Les buts que poursuit la corporation sont la protection du public et l'avancement des intérêts professionnels des courtiers en immeubles et à ces fins, d'assurer la compétence et l'habileté de ses membres, de réglementer leur discipline et leur conduite dans l'exercice de leur profession, faciliter et encourager leurs études, favoriser les recherches et l'enseignement.

3. The objects of the corporation shall be the protection of the public and the advancement of the professional interests of real estate brokers and to these ends to assure the proficiency and ability of its members, to regulate their discipline and conduct in the practice of their profession, to facilitate and promote their studies, to promote research and teaching. Objects.

Pouvoirs corporatifs.

4. La corporation possède tous les pouvoirs nécessaires pour atteindre ses fins et généralement ceux conférés aux corporations civiles par les lois de la province. Sans restreindre ni limiter les pouvoirs généraux ci-dessus mentionnés, la corporation peut:

a) avoir un sceau corporatif;
b) ester en justice;
c) réglementer l'admission, l'éligibilité, et les qualifications de ses membres;

d) fixer les contributions annuelles ou autres payables par ses membres et les honoraires d'admission dans la corporation et exiger de ses membres un cautionnement garantissant à leurs mandants la fidèle exécution de leurs obligations dans l'exercice de leur profession;

e) organiser pour ses membres, en collaboration avec des institutions d'enseignement, des cours, conférences et examens en rapport avec toutes matières du domaine du courtier en immeubles;

f) exercer, par règlement, tous les pouvoirs nécessaires ou utiles pour la gouverner, le bon fonctionnement, l'administration, la convocation, les avis, le quorum et la procédure en général des assemblées de la corporation et du conseil, la façon de remplir toute vacance survenue au cours d'une année du conseil d'administration et la création de tous les comités y compris un comité exécutif du conseil d'administration que le conseil d'adminis-

4. The corporation shall have all the powers necessary to accomplish its objects and generally those conferred upon civil corporations by the laws of the Province. Without restricting or limiting the general powers herein above mentioned, the corporation may: Corporate powers.

a. have a corporate seal;
b. appear before the courts;
c. regulate the admission, eligibility and qualifications of its members;

d. fix the annual or other contributions payable by its members and the fee for admission to the corporation and require its members to give security, guaranteeing to their mandators the faithful performance of their duties in the practice of their profession;

e. organize for its members, in collaboration with institutions of learning, courses, lectures and examinations with respect to all matters in the field of real estate brokerage;

f. exercise, by by-law, all the powers necessary or desirable for the government, proper functioning and administration, and the calling and notice of meetings of the corporation and the administrative council and the quorum and general procedure thereof, the manner of filling any vacancy occurring during the course of a year on the administrative council and the establishment of all committees, including an executive committee of the administra-

tration jugera nécessaire ou désirable avec pouvoirs de déléguer à ces comités tous les droits et pouvoirs nécessaires ainsi que pour la régie en général de la corporation et de ses membres;

g) acquérir et posséder tous les biens meubles et immeubles requis et nécessaires pour atteindre ses buts et objets, pourvu que le revenu net annuel des immeubles appartenant à la corporation et possédés par elle n'excède pas dix mille dollars;

tive council which the administrative council may deem necessary or desirable with power to delegate to such committees all the rights and powers necessary as well as for the general administration of the corporation and its members;

g. acquire and possess all moveable and immovable property necessary and requisite to accomplish its purposes and objects, provided that the net annual revenue of the immoveables belonging to the corporation and possessed by it does not exceed ten thousand dollars;

Membres. 5. Nul ne peut agir comme membre de la corporation ou en porter le titre à moins d'être membre en règle de la corporation.

5. No person shall act as member of the corporation or use the title thereof unless he be a member in good standing of the corporation. **Members.**

Membres admis. 6. Toute personne dûment qualifiée, demeurant dans la province de Québec, pourra devenir membre de la corporation en produisant une demande qui sera soumise au bureau de direction; le bureau de direction décidera de l'admission de telle personne qui devra se conformer aux règlements.

6. Any person duly qualified residing in the Province of Quebec, may become member of the corporation by producing a demand which shall be submitted to the administration board; the administration board shall decide on the admission of such person who shall comply with the by-laws. **Members admitted.**

Idem. 7. Deviendront aussi membres de la corporation toutes les personnes qui, à l'avenir, satisferont aux exigences de la présente loi et des règlements adoptés sous son empire.

7. All person who, in future, shall meet the requirements of this act and the by-laws made under its authority shall also become members of the corporation. **Idem.**

Responsabilité. 8. Les membres ne seront pas responsables des dettes et des obligations de la corporation.

8. The members shall not be responsible for the debts and obligations of the corporation. **Liability.**

Registre. 9. La corporation tiendra à son siège social un registre contenant les noms et adresses de tous les membres en règle de la chambre. Les inscriptions seront faites par ordre alphabétique et le titre de membre de la corporation ne pourra être pris que par ceux qui seront en règle avec icelle. Ledit registre ou toute copie ou extrait d'icelui, certifié par le secrétaire, fera preuve *prima facie* que les personnes dont les noms y sont inscrits sont des membres dûment qualifiés de la corporation.

9. The corporation shall keep at its corporate seat a register containing the names and addresses of all its members in good standing. The entrees shall be made in alphabetical order and the title of member of the corporation shall not be used except by those who are in good standing with the corporation. The said register or any copy or extract thereof, certified by the secretary, shall be *prima facie* proof that the persons whose names are entered therein are duly qualified members of the corporation. **Register.**

Accès au public. La partie du registre contenant tous les noms des membres de la corporation sera

The part of the register containing all the names of the members of the corpo- **Open to public.**

accessible au public pour examen en tout temps raisonnable fixé par les règlements.

ration shall be open to the public for examination at any reasonable time fixed by the by-laws.

Contri-
bution.

10. Tout membre doit payer à la corporation toute contribution prévue dans les règlements. Cette contribution fait partie des fonds généraux de la corporation.

10. Each member must pay to the corporation all contributions provided for in its by-laws. Such contribution shall form part of the general funds of the corporation.

Contri-
bution.

Conseil
d'admini-
stration.

11. La corporation exercera ses pouvoirs et ses droits par un conseil d'administration composé d'au moins dix et de pas plus de vingt-cinq membres, tel qu'il sera de temps à autre statué par les règlements de la corporation; toutefois il y aura un maximum de trois dixièmes des membres du conseil dans l'île de Montréal, deux dixièmes dans la ville de Québec et cinq dixièmes dans les principales régions de la province.

11. The corporation shall exercise its powers and rights through an administrative council composed of at least ten and not more than twenty-five members as may be from time to time established by the by-laws of the corporation; but there shall be a maximum of three-tenths of the members of the administrative council in the island of Montreal, two-tenths in the city of Quebec and five-tenths in the principal regions of the Province.

Adminis-
tration
council.

Quorum.

Le quorum du conseil administratif sera constitué par la majorité absolue de ses membres.

A quorum of the administrative council shall consist of the absolute majority of its members.

Quorum.

Règle-
ments en
vigueur.

Tout règlement du conseil d'administration, à moins qu'il ne soit ratifié dans l'intervalle à une assemblée générale des membres de la corporation convoquée à cet effet, ne reste en vigueur que jusqu'à la prochaine assemblée annuelle de la corporation, et s'il n'est pas ratifié, il cesse, mais à partir de ce moment seulement, d'être en vigueur.

Every by-law of the administrative council, unless ratified in the meantime at a special general meeting of the members of the corporation called for such purpose, shall remain in force only until the next annual meeting of the corporation and if not ratified shall cease, but from that time only, to be in force.

By-laws
in force.

Premier
conseil
d'admini-
stration.

12. Le premier conseil d'administration sera composé de vingt-cinq membres dont: MM. J.-H. Laframboise, Victor L. Trudeau, John Sullivan, Adhémar Raynault, Lew Kozlow, Marcel Thérien, H.-P. Cimon, Raymond de Rosa, J.-Raymond Demers, Cyrille Larue, Jacques Martin, Jean-M. Dagenais, Roger Simard, Lucien Bineau, J.-Thomas Dallaire, Marcel Bouvette et Victor Massé, et huit autres personnes désignées par ces derniers, tous courtiers en immeubles, de la province de Québec, lesquels demeureront en fonctions jusqu'à l'élection de leurs successeurs qui seront élus lors de la première assemblée générale des membres de la corporation.

12. The first administrative council shall be composed of twenty-five members among whom Messrs. J. H. Laframboise, Victor L. Trudeau, John Sullivan, Adhémar Raynault, Lew Kozlow, Marcel Thérien, H. P. Cimon, Raymond de Rosa, J. Raymond Demers, Cyrille Larue, Jacques Martin, Jean M. Dagenais, Roger Simard, Lucien Bineau, J. Thomas Dallaire, Marcel Bouvette and Victor Massé, and eight other persons designated by these latter, all real estate brokers, of the Province of Quebec, who shall remain in office until the election of their successors who shall be elected at the first general meeting of the members of the corporation.

First
adminis-
trative
council.

Décisions.

13. Toutes les questions soumises aux assemblées de la corporation de même qu'aux assemblées du conseil seront déci-

13. All questions submitted to meetings of the corporation or to meetings of the council shall be decided by a majority

Decisions.

dées à la majorité des votes, chaque membre de la corporation ou du conseil ayant droit à un vote. Au cas d'égalité, le président de la corporation ou du conseil, selon le cas, ou en leur absence toute autre personne qui pourrait être désignée par les règlements de la corporation, aura un vote prépondérant.

of votes, each member of the corporation or of the council being entitled to one vote. In the case of a tie, the chairman of the corporation or of the council as the case may be or in their absence such person as the by-laws of the corporation may designate, shall have a casting vote.

Première
assemblée
générale.

14. La première assemblée générale des membres de la corporation devra être tenue dans les douze mois de la sanction de la présente loi. L'époque, le lieu et les formalités de la convocation seront déterminés par le conseil d'administration. Une assemblée générale des membres de la corporation devra être tenue au moins une fois l'an, tel que stipulé par les règlements.

14 The first general meeting of the members of the corporation shall be held within twelve months of the sanction of this act. The time, place and formalities of the calling of the meeting shall be determined by the administrative council. A general meeting of the members of the corporation shall be held at least once a year, as provided by the by-laws.

First
general
meeting.

Titre.

15. Seuls les membres en règle de la corporation peuvent porter le titre de membre de la corporation des courtiers en immeubles de la province de Québec.

15. Only members in good standing of the corporation may assume the title of member of the corporation of real estate brokers of the Province of Quebec.

Title.

Applica-
tion.

16. La présente loi ne s'applique qu'aux membres en règle de la corporation.

16. This act shall apply only to members in good standing of the corporation.

Applica-
tion.

Entrée en
vigueur.

17. La présente loi entrera en vigueur le jour de sa sanction.

17. This act shall come into force on the day of its sanction.

Coming
into force.