



ASSEMBLÉE NATIONALE

PREMIÈRE SESSION

TRENTE-QUATRIÈME LÉGISLATURE

Projet de loi 153

Loi sur le courtage immobilier

Présentation

Présenté par
Madame Louise Robic
Ministre déléguée aux Finances

Éditeur officiel du Québec
1991

NOTES EXPLICATIVES

Ce projet de loi propose une révision complète de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., chapitre C-73). Il précise le cadre à l'intérieur duquel s'exerce les activités de courtier et d'agent immobilier ainsi que les conditions d'exercice de ces activités.

Ce projet reprend certaines règles contenues dans la loi actuelle en ce qui concerne notamment l'obligation pour un agent d'exercer ses activités pour le compte d'un seul courtier, l'obligation pour un courtier de tenir un compte en fidéicommiss et de souscrire à une assurance de la responsabilité civile ainsi que des règles relatives à certains contrats de courtage immobilier.

Il introduit des dispositions relatives aux divulgations que doivent faire les courtiers et les agents ainsi que concernant la communication des renseignements que ceux-ci détiennent. Ce projet contient également des dispositions visant à permettre l'exercice des activités de courtier immobilier au sein d'un cabinet multidisciplinaire régi par la Loi sur les intermédiaires de marché (L.R.Q., chapitre I-15.1).

Ce projet de loi prévoit la création de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec ayant pour mission notamment d'assurer la protection du public par l'application de règles de déontologie et l'inspection professionnelle de ses membres. À cet égard, le projet accorde des pouvoirs réglementaires à l'Association et prévoit la constitution, au sein de celle-ci, d'un comité d'inspection professionnelle et d'un comité de discipline ainsi que la nomination d'un syndic.

Ce projet contient, par ailleurs, des dispositions relatives aux pouvoirs de l'inspecteur général des institutions financières et aux pouvoirs réglementaires du gouvernement et prévoit des infractions pénales.

Enfin, ce projet de loi édicte des dispositions transitoires et de concordance.

LOI REMPLACÉE PAR CE PROJET:

- Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., chapitre C-73).

LOIS MODIFIÉES PAR CE PROJET:

- Loi sur les intermédiaires de marché (L.R.Q., chapitre I-15.1);
- Loi sur le ministère de l'Habitation et de la Protection du consommateur (L.R.Q., chapitre M-15.3);
- Loi sur les normes du travail (L.R.Q., chapitre N-1.1).

Projet de loi 153

Loi sur le courtage immobilier

LE PARLEMENT DU QUÉBEC DÉCRÈTE CE QUI SUIT:

CHAPITRE I

CHAMP D'APPLICATION

1. Pour l'application de la présente loi, exerce l'activité de courtier immobilier toute personne qui, contre rémunération et pour autrui, se livre à une opération de courtage relative à l'achat, la vente, la location ou l'échange d'un immeuble, la promesse d'achat ou de vente d'un immeuble, l'achat ou la vente d'une telle promesse, le prêt garanti par hypothèque immobilière, la vente en bloc d'un fonds de commerce, à l'exclusion d'une opération portant sur une valeur mobilière au sens de la Loi sur les valeurs mobilières (L.R.Q., chapitre V-1.1).

2. Ne sont pas soumis à la présente loi, à moins qu'ils ne prennent un titre dont la présente loi réserve l'utilisation:

1° les avocats et notaires qui, dans l'exercice de leurs fonctions, se livrent à une opération visée à l'article 1;

2° les liquidateurs, séquestres, syndics, shérifs et huissiers qui, dans l'exercice de leurs fonctions, se livrent à une opération visée à l'article 1;

3° les tuteurs, curateurs, exécuteurs testamentaires, fiduciaires et fidéicommissaires qui, dans l'exercice de leurs fonctions, se livrent à une opération visée à l'article 1;

4° les ingénieurs forestiers, à l'égard d'une opération visée à l'article 1 relative à une propriété ou une concession forestière;

5° les membres en règle d'une corporation professionnelle de comptables visée à l'annexe I du Code des professions (L.R.Q., chapitre C-26), à l'égard d'un prêt garanti par hypothèque ou de la vente en bloc d'un fonds de commerce;

6° les administrateurs agréés, à l'égard d'un immeuble dont ils ont la gestion, lorsqu'ils en font la location ou se livrent à une opération relative à un prêt garanti par hypothèque;

7° les administrateurs provisoires nommés en vertu de la Loi sur les assurances (L.R.Q., chapitre A-32), la Loi sur les caisses d'épargne et de crédit (L.R.Q., chapitre C-4.1), la Loi sur les sociétés de fiducie et les sociétés d'épargne (L.R.Q., chapitre S-29.01) ou la Loi sur les valeurs mobilières qui, dans l'exercice de leurs fonctions, se livrent à une opération visée à l'article 1;

8° les sociétés de fiducie, à l'égard des immeubles qu'elles possèdent ou administrent pour autrui;

9° les banques, caisses d'épargne et de crédit, compagnies d'assurances, sociétés mutuelles d'assurances, sociétés de secours mutuels, sociétés d'épargne et sociétés de fiducie, à l'égard d'un prêt garanti par hypothèque consenti en leur propre nom ou au nom de leurs clients;

10° l'employé qui, à l'occasion de l'exercice de sa principale occupation, se livre à une opération visée à l'article 1 pour le compte de son employeur lorsque ce dernier n'est pas un courtier.

CHAPITRE II

EXERCICE DE L'ACTIVITÉ DE COURTIER

SECTION 1

CONDITIONS D'EXERCICE

3. Nul ne peut exercer l'activité de courtier immobilier ou prendre le titre de courtier immobilier s'il n'est titulaire d'un certificat de courtier immobilier délivré par l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec.

4. Le certificat de courtier immobilier est délivré à toute personne ou société qui satisfait aux conditions prescrites par la présente loi ou par un règlement pris en application de celle-ci.

5. Un courtier doit, selon les modalités prévues par règlement de l'Association, souscrire à une assurance de la responsabilité civile ou, dans les cas prévus par règlement de l'Association, fournir un cautionnement ou une garantie qui en tient lieu.

6. Le certificat d'un courtier qui fait défaut de se conformer aux dispositions de l'article 5 est suspendu de plein droit.

Le courtier dont le certificat est ainsi suspendu peut, selon les conditions prévues par règlement de l'Association, obtenir la reprise d'effet du certificat dès qu'il se conforme à nouveau aux dispositions de cet article.

7. Une société ou une personne morale ne peut être titulaire d'un certificat de courtier immobilier à moins qu'elle ne soit représentée pour l'application de la présente loi par une personne physique qui a les qualifications requises pour être titulaire d'un certificat de courtier immobilier et qui se consacre à plein temps aux activités de l'entreprise.

8. Le certificat d'une société ou d'une personne morale qui fait défaut de se conformer aux dispositions de l'article 7 pendant plus de 60 jours consécutifs est suspendu de plein droit.

Le courtier dont le certificat est ainsi suspendu peut, selon les conditions prévues par règlement de l'Association, obtenir la reprise d'effet du certificat dès qu'il se conforme à nouveau aux dispositions de cet article.

9. Le certificat d'un courtier qui est en faillite est annulé de plein droit.

10. Toute somme reçue par un courtier pour autrui dans l'exercice de ses fonctions doit être versée dans un compte en fidéicommis, selon les modalités prévues par règlement de l'Association.

Les intérêts produits par les sommes détenues en fidéicommis qui ne sont pas réclamés par le client doivent être versés au fonds de financement établi en vertu du deuxième alinéa de l'article 73, dans les conditions et selon les modalités prévues par règlement de l'Association.

11. Est nulle toute convention qui autorise un courtier à prendre la rémunération qui lui est due à même les sommes qu'il détient en fidéicommis.

12. Toute place d'affaires doit être dirigée par une personne physique qui a les qualifications requises pour être titulaire d'un certificat de courtier. Cette personne doit, dans les cas prévus par règlement de l'Association, se consacrer exclusivement à ses fonctions de direction.

Il doit y avoir, pour chaque groupe de 25 agents ou fraction de ce groupe excédant un premier groupe de 25 agents travaillant au sein d'une même place d'affaires, une personne physique qui possède les qualifications précédemment mentionnées et qui agit comme adjoint de la personne qui dirige la place d'affaires.

Ces personnes ne peuvent être au service d'un autre courtier ou exercer leurs activités dans une autre place d'affaires.

Pour l'application de la présente loi, on entend par place d'affaires, l'endroit où le courtier conserve les dossiers, les livres et les registres que détermine l'Association par règlement.

13. Tout courtier doit affecter à une place d'affaires les agents immobiliers qui sont à son service.

14. Nul ne peut effectuer pour le compte d'un courtier une opération visée à l'article 1 ou prendre le titre d'agent immobilier s'il n'est titulaire d'un certificat d'agent immobilier délivré par l'Association.

15. Le certificat d'agent immobilier est délivré à toute personne physique qui satisfait aux conditions prescrites par la présente loi ou par un règlement pris en application de celle-ci.

16. Le certificat d'un agent qui cesse d'être au service d'un courtier est suspendu de plein droit.

L'agent dont le certificat est ainsi suspendu peut, selon les conditions prévues par règlement de l'Association, obtenir la reprise d'effet du certificat dès qu'il est de nouveau au service d'un courtier.

17. Tout agent doit, conformément au règlement de l'Association, se rapporter à la place d'affaires à laquelle il est affecté et transmettre à la personne qui dirige cette place d'affaires, toutes les informations nécessaires au maintien des dossiers, des livres et des registres que détermine l'Association par règlement.

18. Un agent ne peut être en même temps au service de plusieurs courtiers.

19. En outre des activités qui lui sont interdites par règlement du gouvernement, un courtier ou un agent ne peut exercer les activités suivantes :

1° l'activité d'agent ou de courtier en assurance de dommages ou de personnes, celle d'expert en sinistre ou celle de planificateur financier, au sens de la Loi sur les intermédiaires de marché (L.R.Q., chapitre I-15.1);

2° l'activité de courtier ou de conseiller en valeurs mobilières ou de représentant de ceux-ci, au sens de la Loi sur les valeurs mobilières, sauf en ce qui concerne l'activité de courtier en valeurs mobilières ou de représentant de celui-ci, si cette activité se limite au placement des titres d'une société en commandite qui exerce des activités immobilières.

Le présent article n'a pas pour effet d'empêcher l'exercice de l'activité prévue au quatrième alinéa de l'article 14 de la Loi sur les intermédiaires de marché.

20. Sauf s'ils sont requis par une personne ou un organisme ayant le pouvoir de contraindre à leur communication, les renseignements personnels qu'un courtier ou un agent recueille à l'occasion de l'exercice de ses activités ne peuvent être divulgués, dans chaque cas, qu'avec l'autorisation spécifique écrite de la personne concernée.

Cette autorisation indique à qui ces renseignements sont divulgués et à quelle fin, dans les conditions prévues par règlement du gouvernement.

SECTION II

OBLIGATIONS DE DIVULGATION

21. Le courtier ou l'agent, qu'il soit ou non dans l'exercice de ses fonctions, qui, directement ou indirectement, possède ou se propose d'acquérir un intérêt dans un immeuble visé à l'article 31 qui fait l'objet d'un achat, d'une vente ou d'un échange, doit faire connaître sans délai et par écrit sa qualité de courtier ou d'agent au contractant pressenti, selon les modalités prévues par règlement de l'Association.

En cas de défaut, celui à qui cette information est due peut, tant que le contrat constatant l'opération n'a pas été signé par les parties, se dédire, sans pénalité, de toute offre ou promesse, acceptée ou non, portant sur l'immeuble, par l'envoi ou la remise d'un avis écrit à l'autre partie.

22. Le courtier ou l'agent doit transmettre à l'Association une copie du contrat visé à l'article 21 ainsi que de tout contrat qui peut lui être relié.

23. Toute entente de rémunération au bénéfice d'un courtier ou d'un agent et qui peut mettre en conflit l'intérêt de ce courtier ou de cet agent avec celui de son client doit être divulguée par écrit au client.

SECTION III

MULTIDISCIPLINARITÉ ET PARTAGE DE RÉMUNÉRATION

24. Un courtier peut exercer ses activités au sein d'un cabinet multidisciplinaire au sens de l'article 42 de la Loi sur les intermédiaires de marché.

25. Un courtier ne peut partager sa rémunération qu'avec un intermédiaire de marché, un autre courtier ou un courtier qui exerce ses activités à l'extérieur du Québec et qui relève d'une autre juridiction.

26. Le courtier qui partage sa rémunération avec un intermédiaire de marché doit divulguer ce fait par écrit à son client et consigner les sommes ainsi reçues dans un registre spécifique, selon les modalités prévues par règlement de l'Association.

27. Est assimilée à un partage de rémunération, la rémunération touchée par un courtier pour avoir dirigé un client à un intermédiaire de marché ou à un autre courtier.

SECTION IV

PUBLICITÉ ET REPRÉSENTATIONS

28. Un service ou un bien fourni par un courtier ou un agent doit être conforme à une déclaration ou un message publicitaire fait par lui; cette déclaration ou ce message publicitaire lie le courtier ou l'agent.

29. Un courtier ou un agent ne peut, par quelque moyen que ce soit, faire une représentation fausse, trompeuse ou incomplète à une personne qui recourt à ses services, notamment quant à son niveau de compétence ou quant à l'étendue ou l'efficacité de ses services et de ceux généralement assurés par les membres de l'Association.

30. Un courtier ou un agent ne peut faussement, par quelque moyen que ce soit :

- 1° attribuer à un service ou à un bien un avantage particulier;
- 2° prétendre qu'un avantage pécuniaire résultera de l'utilisation ou de l'acquisition d'un service ou d'un bien;
- 3° prétendre qu'un service ou un bien répond à une norme déterminée;
- 4° attribuer à un service ou un bien certaines caractéristiques de rendement.

CHAPITRE III

RÈGLES RELATIVES À CERTAINS CONTRATS DE COURTAGE IMMOBILIER

31. Le présent chapitre s'applique à un contrat conclu entre une personne physique et un courtier en vertu duquel celui-ci s'engage à agir comme intermédiaire pour la vente, la location ou l'échange:

- 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 déclaration de copropriété visée aux articles 441*b* à 442*p* du Code civil du Bas-Canada.

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

33. Le courtier doit remettre un double du contrat à la personne physique qui l'a signé.

La personne physique n'est tenue à l'exécution de ses obligations qu'à compter du moment où elle est en possession d'un double du contrat.

34. Le contrat doit indiquer:

- 1° les nom et adresse des parties en caractères lisibles;
- 2° la date du contrat et l'adresse du lieu où il est signé;
- 3° la nature de l'opération visée;
- 4° la désignation cadastrale de l'immeuble visé et, le cas échéant, l'adresse de tout bâtiment qui y est érigé;
- 5° le cas échéant, son irrévocabilité;

6° le cas échéant, son exclusivité;

7° la date et l'heure de son expiration;

8° le prix de vente, d'échange ou, selon le cas, le prix de location de l'immeuble;

9° la nature et le mode de paiement de la rémunération du courtier;

10° s'il y a lieu, l'obligation du courtier de transmettre les données de ce contrat à un service inter-agences ou à un service similaire d'une chambre d'immeuble ou de tout autre organisme pour fins de distribution aux membres abonnés à un tel service;

11° toute autre mention déterminée par règlement du gouvernement.

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

36. Est interdite dans un contrat une stipulation qui a pour effet de le renouveler automatiquement.

37. Est nulle une convention engageant la personne physique, pour une période déterminée après l'expiration du contrat, à rémunérer le courtier même si la vente, la location ou l'échange de l'immeuble s'est effectué après l'expiration du contrat.

Toutefois, le premier alinéa ne s'applique pas si la convention prévoit que la rémunération 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;

3° cette opération survient au plus 180 jours après la date d'expiration du contrat et durant cette période, la personne physique n'a pas conclu avec un autre courtier un contrat stipulé exclusif pour la vente, la location ou l'échange de l'immeuble.

38. Le contrat doit préciser que le courtier a l'obligation de soumettre à la personne physique toute promesse d'achat, de location ou d'échange de l'immeuble visé.

39. Malgré toute stipulation contraire, la personne physique peut résoudre à sa discrétion le contrat dans les trois jours qui suivent celui où elle reçoit un double du contrat signé par les deux parties, à moins d'une renonciation écrite en entier par elle et signée.

Le contrat est résolu de plein droit à compter de l'envoi ou de la remise d'un avis écrit au courtier.

40. Le courtier ne peut exiger aucune rémunération, à la suite de la résolution d'un contrat faite conformément à l'article 39, à moins qu'une vente, une location ou un échange qui satisfait aux conditions de l'article 37 n'intervienne.

41. Un contrat ne peut être annulé du fait qu'une disposition de celui-ci contrevient au présent chapitre.

42. La personne physique ne peut, par convention particulière, renoncer aux droits que lui confère le présent chapitre.

CHAPITRE IV

FONDS D'INDEMNISATION DU COURTAGE IMMOBILIER

SECTION I

CONSTITUTION ET ORGANISATION

43. Le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier constitué par la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., chapitre C-73) est continué; il exerce les pouvoirs prévus par la présente loi.

44. Le Fonds a son siège social à l'endroit déterminé par le gouvernement. Un avis de la situation ou du changement du siège social est publié à la *Gazette officielle du Québec*.

45. Le Fonds est administré par un conseil d'administration composé de sept membres, dont un président et un vice-président, nommés par le gouvernement pour un mandat de deux ans.

Quatre membres sont choisis parmi les titulaires de certificats délivrés par l'Association, après consultation de celle-ci.

Trois membres sont des personnes susceptibles, en raison de leurs activités, de contribuer d'une façon particulière à la solution des problèmes dans le domaine du courtage immobilier. Un de ces membres est désigné par le ministre.

46. À l'expiration de leur mandat, les membres du conseil d'administration demeurent en fonction jusqu'à ce qu'ils soient nommés de nouveau ou remplacés.

47. Les membres ne sont pas rémunérés, sauf dans les cas, aux conditions et dans la mesure que peut déterminer le gouvernement. Ils ont cependant droit au remboursement des dépenses faites dans l'exercice de leurs fonctions, aux conditions et dans la mesure que détermine le gouvernement.

48. En cas d'empêchement du président, le vice-président en exerce les fonctions.

49. Le Fonds peut nommer un secrétaire ainsi que tout autre employé pour l'accomplissement de ses fonctions.

50. Le secrétaire et les autres employés sont nommés et rémunérés selon les normes, les barèmes et le plan d'effectifs établis par règlement du Fonds.

Ce règlement entre en vigueur à compter de la date de son approbation par le gouvernement.

51. Le conseil d'administration peut tenir ses séances à tout endroit au Québec.

Le quorum aux séances du conseil est constitué de la majorité de ses membres.

En cas de partage des voix, le président a voix prépondérante.

52. Le Fonds adopte des règles pour sa régie interne.

Ces règles entrent en vigueur à la date de leur approbation par le gouvernement.

53. Une décision signée par tous les membres du conseil d'administration a la même valeur que si elle avait été prise en séance.

SECTION II

OBJETS, FONCTIONS ET POUVOIRS

54. Le Fonds a pour objet d'administrer les sommes d'argent qui y sont déposées pour garantir la responsabilité qu'un courtier ou un agent peut encourir en raison d'une fraude, d'une opération malhonnête ou d'un détournement de fonds ou d'autres biens qui, en

application de la présente loi, doivent être déposés dans un compte en fidéicomis.

À cette fin, le Fonds peut, suivant les conditions, modalités et règles déterminées par règlement du gouvernement :

1° décider de l'admissibilité des réclamations produites contre un courtier ou un agent ;

2° décider de tout paiement ou débours qui doit être effectué sur le Fonds ;

3° placer les sommes qui le constitue.

55. Le Fonds est constitué :

1° des cotisations versées par les membres de l'Association conformément au règlement du gouvernement ;

2° des sommes recouvrées d'un courtier ou d'un agent en vertu d'une subrogation ;

3° des intérêts produits par les sommes d'argent constituant le Fonds, sous réserve du règlement du gouvernement ;

4° de l'accroissement de l'actif du Fonds.

Le ministre peut, aux conditions prévues par règlement du gouvernement, autoriser le Fonds à utiliser les intérêts produits par les sommes le constituant à des fins reliées au secteur du courtage immobilier et favorisant la protection du public.

56. Le Fonds est subrogé dans tous les droits d'une personne ou d'une société indemnisée, jusqu'à concurrence de l'indemnité versée.

57. L'exercice financier du Fonds se termine le 31 décembre.

SECTION III

DOCUMENTS, COMPTES ET RAPPORTS

58. Aucun acte, document ou écrit n'engage le Fonds s'il n'est signé par le président ou le secrétaire.

59. Un document ou une copie d'un document provenant du Fonds ou faisant partie de ses archives, signé ou certifié conforme par une personne visée à l'article 58, est authentique.

60. Le Fonds doit, au plus tard le 30 avril de chaque année, remettre à l'inspecteur général des institutions financières ses états financiers ainsi qu'un rapport de ses activités pour l'exercice financier précédent. Les états financiers et le rapport d'activités doivent contenir tous les renseignements exigés par l'inspecteur général.

61. Le Fonds doit, en outre, fournir à l'inspecteur général tout renseignement et document qu'il exige sur ses activités.

62. Les livres et les comptes du Fonds sont, chaque année et chaque fois que le décrète le gouvernement, vérifiés par le vérificateur général; le gouvernement peut toutefois désigner un autre vérificateur.

Le rapport du vérificateur général ou du vérificateur désigné par le gouvernement doit accompagner le rapport d'activités et les états financiers du Fonds.

CHAPITRE V

ASSOCIATION DES COURTIER\$ ET AGENTS IMMOBILIERS DU QUEBEC

SECTION I

CONSTITUTION ET POUVOIRS

63. Est constituée l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec.

64. L'Association est une corporation au sens du Code civil.

65. L'Association a pour mission d'assurer la protection du public par l'application des règles de déontologie et l'inspection professionnelle de ses membres en veillant, notamment à ce que l'activité de ses membres soit poursuivie conformément à la loi et aux règlements.

Elle peut, en outre, dispenser des cours de formation permanente auprès de ses membres et décerner les titres visés à l'article 75.

66. Sont membres de l'Association, les titulaires de certificats de courtier immobilier et d'agent immobilier délivrés en vertu de la présente loi.

67. L'Association adopte des règles pour sa régie interne.

68. L'Association a son siège social au Québec à l'endroit qu'elle détermine par ses règles de régie interne.

Un avis de la situation du siège social de l'Association ou de son déplacement est publié à la *Gazette officielle du Québec*.

69. Les membres de l'Association se réunissent en assemblée générale, au moins une fois par année, à la date et au lieu déterminés par ses règles de régie interne.

70. Les membres de l'Association peuvent se réunir en assemblée générale spéciale aussi souvent que les affaires de l'Association l'exigent.

Une assemblée générale spéciale est convoquée, selon les modalités prescrites par les règles de régie interne, sur résolution du conseil d'administration ou sur requête d'au moins cinquante membres de l'Association.

Si l'assemblée générale spéciale n'est pas convoquée dans les dix jours de la résolution ou de la requête un membre du conseil d'administration ou un des signataires de la requête peut convoquer l'assemblée.

L'adoption des règles de régie interne visées à l'article 67 et des règlements visés aux articles 74 et 75 se fait lors d'une assemblée générale spéciale des membres.

71. Le quorum d'une assemblée générale est de cinquante membres.

72. Les décisions sont prises à la majorité des voix exprimées par les membres présents.

Dans le cas des règles de régie interne, la décision est prise aux deux tiers des voix exprimées par les membres présents.

73. Le conseil d'administration doit déterminer, par règlement soumis à l'approbation du gouvernement :

- 1° la délimitation des régions prévues à l'article 85;
- 2° les différentes catégories de certificats que l'Association peut émettre ainsi que les conditions et restrictions afférentes à chacune;
- 3° la durée de validité d'un certificat;

4° les conditions et les modalités de délivrance, de renouvellement, de suspension, d'annulation ou de reprise d'effet d'un certificat;

5° les renseignements et documents qu'un membre doit fournir, notamment lors d'une demande de délivrance, de renouvellement ou de reprise d'effet d'un certificat;

6° les mentions qu'un certificat doit contenir;

7° les modalités selon lesquelles une assurance de la responsabilité civile doit être souscrite et ses conditions ainsi que les cas où un cautionnement ou une garantie peut remplacer une telle assurance et leurs conditions;

8° les conditions d'exercice de l'activité de courtier immobilier;

9° les règles énonçant des conditions, des obligations et, le cas échéant, des prohibitions quant à la publicité, à la sollicitation de clientèle et aux représentations faites par un membre;

10° les règles relatives à la divulgation du partage de la rémunération d'un courtier avec un intermédiaire de marché;

11° les modalités de la divulgation prévue par l'article 21;

12° la nature, la forme et la teneur des livres et registres qu'un membre doit tenir;

13° les règles relatives à l'établissement et au maintien d'un compte en fidéicomis;

14° les règles relatives à l'application du premier alinéa de l'article 12;

15° les règles relatives à l'application de l'article 17;

16° les règles relatives à la conservation, l'utilisation et la destruction des dossiers, livres et registres qu'un membre doit tenir;

17° le contenu, la forme et l'utilisation des formulaires obligatoires désignés par règlement du gouvernement;

18° les règles relatives à la préparation des examens auxquels doivent se soumettre les personnes qui sollicitent un certificat prévu par la présente loi;

19° les modes de communication permettant aux membres du conseil d'administration, lorsqu'ils ne sont pas présents à une séance

du conseil d'administration, de s'exprimer en vue d'une prise de décision et les conditions suivant lesquelles ils peuvent s'en prévaloir.

Le conseil d'administration doit également, par règlement soumis à l'approbation du gouvernement :

1° établir un fonds devant servir au financement des activités relatives à l'inspection professionnelle et, si le montant le permet, à la discipline. Ce fonds est constitué des intérêts générés par les sommes détenues en fidéicommis;

2° déterminer les règles relatives à l'administration du fonds de financement ainsi que les conditions et modalités de versement à ce fonds des intérêts générés par les sommes détenues en fidéicommis.

Dans l'exercice de son pouvoir de réglementation, le conseil d'administration peut établir diverses catégories de membres et prescrire les règles appropriées à chacune ou à une seule de ces catégories.

Un règlement ne peut être adopté en vertu du présent article que si le secrétaire de l'Association en a communiqué le texte à tous les membres de l'Association au moins 30 jours avant la date prévue pour son adoption par le conseil d'administration.

74. L'Association doit déterminer, par règlement soumis à l'approbation du gouvernement :

1° les règles de déontologie applicables à ses membres;

2° les droits exigibles pour la délivrance, le renouvellement ou la reprise d'effet d'un certificat.

75. L'Association peut déterminer, par règlement soumis à l'approbation du gouvernement, les différents titres de spécialistes que peut utiliser un membre ainsi que les conditions et modalités d'obtention et de retrait de ces titres.

76. Le gouvernement peut, 60 jours après avoir mis le conseil d'administration ou l'Association en demeure d'adopter un règlement en vertu de l'un des articles 73, 74 et 75, exercer ce pouvoir réglementaire.

Un tel règlement est réputé être un règlement du conseil d'administration ou de l'Association qui peut le modifier. Le règlement ainsi modifié est soumis à l'approbation du gouvernement.

77. Le gouvernement approuve avec ou sans modification tout règlement soumis à son approbation.

78. Toute personne qui sollicite un certificat prévu par la présente loi doit subir avec succès un examen préparé par l'Association. Un tel examen doit être préalablement approuvé par l'inspecteur général des institutions financières.

79. Les affaires de l'Association sont administrées par un conseil d'administration composé de 11 membres dont la durée du mandat est de deux ans.

80. Le gouvernement nomme, après consultation de divers groupes sociaux-économiques, deux membres du conseil d'administration qui ne sont ni courtiers ni agents.

Les membres de l'Association élisent parmi eux les autres membres du conseil d'administration, de la manière prévue aux articles 84 et 85.

81. Le vote pour l'élection des administrateurs s'exprime selon les modalités prévues par les règles de régie interne de l'Association.

82. Au moins 15 jours avant la date fixée pour la clôture du scrutin, le secrétaire de l'Association transmet à chacun des membres ayant droit de vote les documents suivants, en même temps qu'il les avise de cette date :

1° un bulletin de vote certifié par le secrétaire, indiquant les noms des candidats aux postes d'administrateurs dans la région où chaque membre peut exercer son droit de vote et une enveloppe destinée à recevoir ce bulletin de vote, sur laquelle sont écrits les mots « BULLETIN DE VOTE ADMINISTRATEUR » ;

2° dans le cas du président, un bulletin de vote certifié indiquant les noms des candidats au poste de président et une enveloppe destinée à recevoir ce bulletin de vote, sur laquelle sont écrits les mots « BULLETIN DE VOTE PRÉSIDENT » ;

3° une enveloppe adressée au secrétaire de l'Association et sur laquelle sont écrits le mot « ÉLECTION », le nom du votant, son adresse et la région dans laquelle il peut exercer son droit de vote ;

4° tout autre document prescrit par les règles de régie interne de l'Association, le cas échéant.

83. Tous les bulletins de vote et les enveloppes destinés à servir à une élection doivent avoir la même forme et être aussi semblables que possible.

Chaque bulletin contient à droite du nom de chaque candidat, un espace carré réservé à l'exercice du droit de vote.

84. Les membres de l'Association élisent le président du conseil d'administration parmi les courtiers et les agents ayant exercé leurs activités à ce titre au Québec durant les cinq années précédant la date de l'élection.

85. Les membres de la région de Montréal élisent comme administrateurs quatre membres qui ont leur place d'affaires dans la région de Montréal.

Les membres de la région de Québec élisent comme administrateur un membre qui a sa place d'affaires dans la région de Québec.

Les membres des autres régions du Québec élisent comme administrateurs trois membres qui ont leur place d'affaires dans les autres régions du Québec.

86. À l'expiration de leur mandat, les membres demeurent en fonction jusqu'à l'élection de leur remplaçant.

87. Un membre du conseil d'administration ne peut exercer aucune autre fonction rémunérée au sein de l'Association.

88. Un membre du conseil d'administration qui a un intérêt direct ou indirect dans une entreprise qui met en conflit son intérêt personnel et celui de l'Association 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.

89. Les membres du conseil d'administration élisent parmi eux un vice-président et un trésorier. Ils nomment un secrétaire.

90. Les pouvoirs et devoirs du président, du vice-président et du secrétaire sont déterminés par les règles de régie interne de l'Association.

91. En cas d'empêchement du président, le vice-président en exerce les fonctions.

92. Une vacance à un poste de membre du conseil d'administration est comblée par la nomination, par le gouvernement ou le conseil d'administration, selon le cas, pour la durée non écoulée du mandat, d'une personne ayant les qualités prévues aux articles 80, 84 et 85, selon le poste à combler.

93. L'Association peut s'adjoindre le personnel requis pour la poursuite de ses activités.

94. Le quorum aux séances du conseil d'administration est constitué de la majorité de ses membres.

95. Une décision du conseil d'administration se prend à la majorité des membres présents ou des membres qui s'expriment sur la décision suivant un mode de communication et aux conditions prévus par règlement de l'Association.

En cas de partage des voix, le président a voix prépondérante.

SECTION II

FINANCEMENT, LIVRES, REGISTRES ET VÉRIFICATION DE L'ASSOCIATION

96. Les activités de l'Association sont financées à même les droits exigibles en vertu du paragraphe 2° de l'article 74 que doivent lui verser ses membres.

97. Le gouvernement peut, aux conditions et selon les modalités qu'il détermine, autoriser le ministre des Finances à consentir à l'Association un ou plusieurs prêts pour des montants jugés nécessaires à la poursuite des objets de l'Association.

Les sommes requises pour l'application du présent article sont prises sur le fonds consolidé du revenu.

98. Les frais engagés pour l'application de la présente loi, déterminés chaque année par le gouvernement, sont à la charge de l'Association.

99. L'Association tient un registre des courtiers et des agents. Ce registre indique les nom, prénom et titres qu'un membre peut porter, l'adresse à laquelle il exerce ses activités, la période de validité du certificat dont il est titulaire et, le cas échéant, les restrictions que le certificat comporte.

Dans le cas où le courtier est une société ou une personne morale, le registre indique sa raison sociale et sa dénomination sociale,

l'adresse de son siège social, la période de validité du certificat dont il est titulaire, les restrictions que le certificat comporte, s'il y a lieu, et le nom des agents par l'entremise desquels il exerce ses activités.

Ce registre contient en outre tout autre renseignement que l'Association juge approprié.

100. L'Association conserve le registre des courtiers et des agents. Elle le tient ouvert à l'examen du public pendant les heures normales d'ouverture de ses bureaux.

101. L'Association doit faire vérifier chaque année ses livres et comptes par un vérificateur.

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

102. Le vérificateur a accès à tous les livres, registres, comptes et autres écritures comptables de l'Association 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'Association les renseignements et documents nécessaires à l'accomplissement de son mandat.

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

104. L'exercice financier de l'Association se termine le 31 décembre.

105. L'Association transmet à l'inspecteur général, 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 l'inspecteur général.

106. L'Association doit, en outre, transmettre à l'inspecteur général, à sa demande, aux dates et en 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 VI

INSPECTION PROFESSIONNELLE ET DISCIPLINE

SECTION I

LE COMITÉ D'INSPECTION PROFESSIONNELLE

107. Un comité d'inspection professionnelle est constitué au sein de l'Association.

108. Le comité d'inspection professionnelle a pour mission de surveiller, à l'exclusion de la compétence professionnelle, l'exercice des activités des membres de l'Association, notamment en procédant à la vérification des dossiers, comptes, livres et registres des membres.

109. Le comité d'inspection professionnelle peut faire au membre 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 ou à un règlement pris en application de celle-ci, il en avise le syndic.

110. Le comité d'inspection professionnelle est composé d'au moins trois membres, dont un président, nommés par le conseil d'administration parmi les membres de l'Association pour un mandat d'un an.

111. À l'expiration de leur mandat, les membres du comité demeurent en fonction jusqu'à ce qu'ils soient nommés de nouveau ou remplacés.

112. En cas d'incapacité d'agir, un membre du comité est remplacé par une personne nommée par le conseil d'administration pour le temps que dure l'incapacité.

113. Le comité d'inspection professionnelle peut, avec l'autorisation du conseil d'administration, s'adjoindre le personnel nécessaire à l'exercice de ses fonctions.

114. Une inspection peut être effectuée à la demande de l'Association ou à l'initiative du comité d'inspection professionnelle.

115. 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 membre qui fait l'objet de l'inspection;

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

3° exiger tout renseignement ou tout document relatif à l'application de la présente loi et des règlements pris pour son application.

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.

116. La personne qui effectue une inspection doit, sur demande, s'identifier et exhiber une attestation de sa qualité, signée par une personne autorisée à cette fin et siégeant sur le comité d'inspection professionnelle.

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

118. Le comité d'inspection professionnelle transmet annuellement à l'Association, à la date et en la forme que celle-ci détermine, un rapport sur ses activités.

SECTION II

LE SYNDIC

119. Le conseil d'administration nomme un syndic parmi les membres de l'Association qui exercent l'activité de courtier ou d'agent depuis au moins 5 ans et, s'il y a lieu, un ou plusieurs syndics adjoints parmi les membres qui exercent l'une de ces activités depuis au moins 3 ans.

120. S'il a des motifs de croire qu'un membre de l'Association a commis une infraction aux dispositions de la présente loi ou des règlements pris en application de celle-ci, le syndic fait enquête et, s'il y a lieu, porte plainte devant le comité de discipline.

121. Le syndic et, le cas échéant, les syndics adjoints ne peuvent exercer, pendant la durée de leur mandat, les activités de courtier ou d'agent.

122. En cas d'incapacité, le syndic ou le syndic adjoint est remplacé par un membre nommé par le conseil d'administration pour le temps que dure l'incapacité.

123. Le syndic peut être destitué par un vote des deux tiers des membres du conseil d'administration.

124. Le syndic peut, avec l'autorisation du conseil d'administration, s'adjoindre le personnel nécessaire à l'exercice de ses fonctions.

125. Le syndic transmet annuellement à l'Association, à la date et en la forme qu'elle détermine, un rapport sur ses activités.

126. Les articles 115, 116 et 117 s'appliquent au syndic qui effectue une enquête.

Le syndic est investi 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 III

LE COMITÉ DE DISCIPLINE

127. Un comité de discipline est constitué au sein de l'Association.

128. Le comité de discipline est saisi de toute plainte formulée contre un membre de l'Association pour une infraction aux dispositions de la présente loi ou des règlements pris pour son application.

129. Lorsqu'un manquement à la discipline est imputable à une personne morale, une plainte peut être formulée contre ses dirigeants, administrateurs ou agents qui ont participé ou consenti au manquement.

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

Le président est nommé par le gouvernement, après consultation du Barreau, parmi les avocats ayant au moins dix ans de pratique.

Le gouvernement nomme en outre, de la même manière, un substitut en cas d'empêchement d'agir du président.

Les autres personnes sont nommées par le conseil d'administration parmi les membres de l'Association.

131. Un membre du comité de discipline peut être récusé dans les cas prévus à l'article 234 du Code de procédure civile (L.R.Q., chapitre C-25), sauf le paragraphe 7° de cet article.

Les articles 234 à 242 du Code s'applique, en faisant les adaptations nécessaires, à une telle récusation.

132. À l'expiration de leur mandat, les membres du comité de discipline demeurent en fonction jusqu'à ce qu'ils soient nommés de nouveau ou remplacés.

133. Toute vacance parmi les membres du comité de discipline est comblée suivant le mode prescrit pour la nomination du membre à remplacer et pour la durée non écoulée de son mandat.

134. Le conseil d'administration nomme le secrétaire du comité de discipline.

Le secrétaire doit notamment voir à la préparation et à la conservation des dossiers du comité.

135. Les articles 126 à 161 du Code des professions relatifs à l'introduction et à l'instruction d'une plainte ainsi qu'aux décisions et sanctions la concernant s'appliquent, compte tenu des adaptations nécessaires, aux plaintes que reçoit le comité de discipline.

136. Il y a appel des décisions du comité de discipline devant la Cour du Québec, conformément aux articles 366 à 377 de la Loi sur les assurances et compte tenu des adaptations nécessaires.

137. Le secrétaire du comité de discipline doit faire parvenir à chacun des membres de l'Association un avis de la décision définitive du comité ou de la Cour du Québec, selon le cas, entraînant la suspension ou l'annulation de son certificat et, le cas échéant, un avis d'une décision de la Cour rectifiant ou révisant une telle décision. Cet avis doit comprendre le nom du membre déclaré coupable, son lieu d'exercice principal et l'adresse de ce lieu, la catégorie de certificat dont il est titulaire, la date et la nature de l'infraction qu'il a commise ainsi que la date et un sommaire de la décision.

De plus, le secrétaire doit faire publier cet avis dans un journal circulant dans le lieu où le membre exerçait principalement ses activités, à moins que le comité de discipline ne l'en dispense.

138. L'avis prévu au premier alinéa de l'article 137 est réputé valablement transmis à chaque membre s'il est publié ou inséré dans une publication officielle ou régulière que l'Association adresse à chaque membre. Lorsque cet avis est publié, il doit être présenté dans un encadré, sur au moins deux colonnes, sous le titre «AVIS DE SUSPENSION OU D'ANNULATION DE CERTIFICAT».

139. Le secrétaire du comité de discipline doit transmettre au Fonds d'indemnisation toute décision consécutive à une plainte portée contre un membre en raison d'une fraude, d'une opération malhonnête ou d'un détournement de fonds ou d'autres biens qui, en application de la présente loi, doivent être déposés dans un compte en fidéicommis.

140. Le comité de discipline transmet annuellement à l'Association, à la date et en la forme qu'elle détermine, un rapport sur ses activités.

Ce rapport doit indiquer notamment le nombre et la nature des plaintes reçues, le nombre de plaintes rejetées, le nombre et la nature des condamnations prononcées.

CHAPITRE VII

L'INSPECTEUR GÉNÉRAL DES INSTITUTIONS FINANCIÈRES

141. L'inspecteur général procède ou fait procéder, chaque fois qu'il le juge approprié pour l'administration de la présente loi, à l'inspection de l'Association.

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

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

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

3° exiger tout renseignement ou tout document relatif à l'application de la présente loi et des règlements pris en application de celle-ci.

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.

143. La personne qui effectue une inspection doit, sur demande, s'identifier et exhiber une attestation de sa qualité, signée par l'inspecteur général.

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

145. L'inspecteur général 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.

L'inspecteur général 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.

146. Lorsque de l'avis de l'inspecteur général l'Association a une conduite contraire à la présente loi ou à un règlement pris pour son application, il peut lui ordonner de mettre fin à cette conduite et de remédier à la situation.

147. L'ordonnance de l'inspecteur général doit énoncer les motifs qui la sous-tendent et être transmise à chacune des personnes qui y sont visées. Elle prend effet à la date de sa signification ou à toute autre date ultérieure qui y est indiquée.

Avant de rendre une ordonnance, l'inspecteur général signifie à l'Association un préavis d'au moins 15 jours mentionnant les motifs qui paraissent justifier l'ordonnance, la date projetée pour sa prise d'effet et la possibilité pour l'Association d'être entendue.

148. Toutefois, l'inspecteur général peut, sans préavis, rendre une ordonnance provisoire valable pour une période d'au plus 15 jours, s'il est d'avis que tout délai d'audition peut porter préjudice.

Cette ordonnance doit être motivée et prend effet à la date de sa signification à la personne qui y est visée. Celle-ci peut, dans les six jours de sa réception, demander par écrit à l'inspecteur général d'être entendue.

149. L'inspecteur général peut révoquer une ordonnance rendue en vertu du présent chapitre.

150. L'inspecteur général peut, par requête, demander à un juge de la Cour supérieure de prononcer une injonction dans toute matière se rapportant à la présente loi ou à un règlement pris pour son application.

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

La procédure prévue au Code de procédure civile s'applique à une telle instance, sauf que l'inspecteur général ne peut être tenu de fournir un cautionnement.

151. Lorsque l'Association néglige d'exercer les responsabilités qui lui sont conférées par la présente loi, qu'elle agit de telle sorte que la protection du public n'est pas assurée ou que les exigences prévues par la présente loi et les règlements pris en application de celle-ci ne sont pas respectées, l'inspecteur général peut exercer tout ou partie des pouvoirs que détient l'Association et lui en interdire l'exercice dans la mesure et pour la durée qu'il détermine.

Avant de rendre sa décision, l'inspecteur général doit aviser l'Association et lui donner l'occasion d'être entendue. L'Association peut interjeter appel de la décision de l'inspecteur général, dans les 30 jours, auprès de la Cour supérieure.

152. L'inspecteur général soumet chaque année au ministre un rapport sur les activités de l'Association et celles du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier.

Le rapport comprend toute autre information que l'inspecteur général juge appropriée ou que le ministre peut exiger.

CHAPITRE VIII

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

153. Le gouvernement peut déterminer, par règlement :

1° les qualifications requises pour être titulaire d'un certificat de courtier ou d'agent immobilier;

2° les activités que ne peut exercer un courtier immobilier ou un agent immobilier;

3° les conditions auxquelles doit satisfaire un intermédiaire de marché en assurance pour être titulaire du certificat lui permettant d'exercer l'activité mentionnée au quatrième alinéa de l'article 14 de la Loi sur les intermédiaires de marché;

4° les dispositions de la présente loi auxquelles n'est pas assujetti le titulaire visé au paragraphe 3°;

5° les formulaires qui doivent revêtir une forme obligatoire;

6° les règles relatives à la protection des renseignements personnels qu'un membre de l'Association recueille à l'occasion de l'exercice de ses activités et celles relatives à la communication des renseignements qu'il détient;

7° les modalités selon lesquelles une personne ayant traité avec un membre de l'Association a droit d'accès et de reproduction aux documents et renseignements détenus par ce membre et qui la concernent;

8° les conditions d'admissibilité des réclamations adressées au Fonds d'indemnisation et les modalités de ces réclamations et des indemnisations effectuées par le Fonds, ces conditions et ces modalités pouvant varier selon qu'il s'agit d'une fraude ou d'une opération malhonnête, d'une part, ou d'un détournement de fonds ou d'autres biens qui, en application de la présente loi, doivent être déposés dans un compte en fidéicommis, d'autre part;

9° le montant maximal des indemnités que peut verser le Fonds d'indemnisation relativement à une même réclamation, ce montant maximal pouvant varier selon qu'il s'agit d'une fraude ou d'une opération malhonnête, d'une part, ou d'un détournement de fonds ou d'autres biens qui, en application de la présente loi, doivent être déposés dans un compte en fidéicommis, d'autre part;

10° les règles d'administration et de placement des sommes constituant le Fonds d'indemnisation;

11° les cotisations que doivent verser les membres de l'Association au Fonds d'indemnisation, selon les catégories de certificats détenus par ceux-ci et en fonction notamment de la date de leur inscription aux registres de l'Association, ainsi que les modalités de paiement des cotisations;

12° le montant minimum du fonds de roulement qui doit être maintenu au Fonds d'indemnisation;

13° les conditions permettant au ministre d'autoriser le Fonds d'indemnisation à utiliser les intérêts produits par les sommes le constituant à des fins reliées au secteur du courtage immobilier et favorisant la protection du public;

14° les autres mentions que doit contenir le contrat visé à l'article 34;

15° les dispositions d'un règlement pris en application de la présente loi dont la violation constitue une infraction.

CHAPITRE IX

DISPOSITIONS PÉNALES

154. Nul ne peut, de quelque façon, prétendre être courtier immobilier ou agent immobilier, ni utiliser un titre pouvant laisser croire qu'il l'est, ni exercer l'activité de courtier immobilier ou d'agent immobilier, prétendre avoir le droit de le faire ou agir de manière à donner lieu de croire qu'il est autorisé à le faire, s'il n'est titulaire du certificat requis par la présente loi.

155. Quiconque contrevient aux dispositions de l'un des articles 29 ou 30, commet une infraction.

156. Quiconque entrave l'exercice des fonctions d'une personne qui procède à une inspection faite en application de l'article 141, commet une infraction.

157. Une personne déclarée coupable d'une infraction visée à l'un des articles 154 à 156, est passible d'une amende d'au moins 500 \$ et d'au plus 10 000 \$ s'il s'agit d'une personne physique, ou d'une amende d'au moins 1 000 \$ et d'au plus 25 000 \$ s'il s'agit d'une personne morale.

Une personne déclarée coupable d'une infraction visée à une disposition réglementaire déterminée en vertu du paragraphe 15° de l'article 153, est passible d'une amende d'au moins 100 \$.

Dans la détermination des amendes, le tribunal tient compte notamment du préjudice et des avantages tirés de l'infraction.

158. Lorsqu'une personne morale a commis une infraction visée à l'un des articles 154 à 156 ou à une disposition réglementaire déterminée en vertu du paragraphe 15° de l'article 153, tout administrateur, dirigeant ou représentant de cette personne qui, sciemment, a autorisé, encouragé, ordonné ou conseillé la perpétration de cette infraction, commet une infraction et est passible de l'amende prévue à l'article 157.

159. Les poursuites prises en vertu de la présente loi sont intentées par le Procureur général ou par une personne qu'il autorise généralement ou spécialement par écrit à cette fin.

160. Si une personne répète une infraction visée à l'un des articles 154 à 156 ou à une disposition réglementaire déterminée en vertu du paragraphe 15° de l'article 153, le Procureur général peut requérir de la Cour supérieure un bref d'injonction interlocutoire

enjoignant à cette personne et, le cas échéant, à ses administrateurs, dirigeants ou représentants, de cesser la commission de l'infraction reprochée jusqu'à la prononciation du jugement final à être rendu au pénal.

Après prononciation de ce jugement, la Cour supérieure rend elle-même son jugement final sur la demande d'injonction.

Le Procureur général est dispensé de l'obligation de fournir caution. À tous autres égards, les dispositions du Code de procédure civile concernant les brefs d'injonction s'appliquent.

CHAPITRE X

DISPOSITIONS DIVERSES

161. Les droits et obligations de l'Association de l'immeuble du Québec constituée le 9 mars 1973 par lettres patentes délivrées en vertu de la partie III de la Loi sur les compagnies (S.R.Q., 1964, chapitre 271) sont transférés à l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec et ladite association est dissoute de plein droit.

162. Le gouvernement détermine le montant que l'Association doit verser annuellement à l'inspecteur général pour l'application de la présente loi.

163. La production d'une déclaration faite sous serment par un membre du personnel de l'Association fait preuve, devant le tribunal, de la signature et de la qualité du signataire.

164. L'inspecteur général peut, d'office et sans avis, intervenir dans toute instance civile concernant une disposition de la présente loi ou des règlements pris pour son application afin de participer à l'enquête ou à l'audition comme s'il y était partie. Il en est de même pour l'Association à l'égard des règles qu'elle est chargée d'administrer.

CHAPITRE XI

DISPOSITIONS MODIFICATIVES ET TRANSITOIRES

165. La présente loi remplace la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., chapitre C-73).

166. L'article 14 de la Loi sur les intermédiaires de marché, édicté par l'article 14 du chapitre 48 des lois de 1989, est modifié par

le remplacement, dans les troisième et quatrième lignes du quatrième alinéa, des mots « placer des prêts hypothécaires » par les mots « exercer l'activité de courtier immobilier à l'égard d'un prêt garanti par hypothèque immobilière ».

167. L'article 42 de cette loi, édicté par l'article 42 du chapitre 48 des lois de 1989, est modifié par l'addition, après le premier alinéa, du suivant :

« Pour l'application du présent article, un courtier immobilier régi par la Loi sur le courtage immobilier est assimilé à un intermédiaire de marché dont les activités sont régies par le gouvernement. ».

168. L'article 44 de cette loi, édicté par l'article 44 du chapitre 48 des lois de 1989, est modifié par l'insertion :

1° dans la deuxième ligne du premier alinéa et après le mot « marché », des mots « ou une personne titulaire d'un certificat délivré en vertu de la Loi sur le courtage immobilier » ;

2° dans la deuxième ligne du deuxième alinéa et après le mot « marché », des mots « ou une personne titulaire d'un certificat délivré en vertu de la Loi sur le courtage immobilier ».

169. L'article 7 de la Loi sur le ministère de l'Habitation et de la Protection du consommateur (L.R.Q., chapitre M-15.3) est modifié par la suppression, dans la deuxième ligne du deuxième alinéa et après le mot « consommateur », des mots « le courtage immobilier ».

170. L'article 77 de la Loi sur les normes du travail (L.R.Q., chapitre N-1.1), modifié par l'article 28 du chapitre 73 des lois de 1990, est de nouveau modifié par le remplacement du paragraphe 3° par le suivant :

« 3° un agent immobilier au sens de la Loi sur le courtage immobilier (*indiquer ici le numéro de chapitre du présent projet de loi dans le recueil des lois de 1991*), entièrement rémunéré à commission ; ».

171. Le personnel du surintendant du courtage immobilier devient sans autre formalité le personnel de l'inspecteur général.

172. Les dossiers et les autres documents, de même que tout bien meuble du surintendant du courtage immobilier deviennent les dossiers, les documents et les biens meubles de l'inspecteur général.

173. Le gouvernement nomme les 11 membres du premier conseil d'administration de l'Association et en désigne le président.

Le mandat de cinq des membres du conseil est de trois ans et le mandat des six autres membres est de deux ans.

174. Le premier conseil d'administration de l'Association adopte des règles de régie interne, lesquelles demeurent en vigueur jusqu'à ce qu'elles soient remplacées par les règles de régie interne adoptées conformément à l'article 175.

175. L'Association doit, dans les trois mois de l'entrée en vigueur du présent article, tenir une assemblée générale des titulaires de permis et de certificats d'inscription délivrés par le surintendant du courtage immobilier, pour l'adoption des règles de régie interne prévues à l'article 67 et des règlements prévus aux articles 74 et 75, le cas échéant. Malgré l'article 73, l'assemblée générale adopte également les règlements prévus à cet article.

Les articles 176 à 178 s'appliquent pour la convocation et la tenue de cette assemblée.

176. Les titulaires mentionnés à l'article 175 sont convoqués par le secrétaire par avis écrit envoyé par la poste, à leur dernière adresse connue, au moins 30 jours avant la date fixée pour l'assemblée. L'avis est accompagné d'un ordre du jour et indique la date, l'heure et le lieu de l'assemblée.

L'omission involontaire de transmettre un avis à l'un des titulaires ou le fait que ce titulaire ne l'ait pas reçu, n'a pas pour effet d'invalider l'assemblée ou une résolution adoptée au cours de celle-ci.

177. Le président de l'Association préside l'assemblée générale. En cas d'empêchement du président, le vice-président en exerce les fonctions.

178. Une société ou une personne morale vote par l'entremise d'un représentant muni d'une procuration. Cette procuration doit être remise au secrétaire de l'Association avant le début de l'assemblée.

179. Les personnes titulaires d'un permis de courtier ou d'agent délivré par le surintendant du courtage immobilier et en vigueur le (*indiquer ici la date du jour précédant celui de l'entrée en vigueur du présent article*) sont réputées titulaires d'un certificat de courtier immobilier ou d'agent immobilier, selon le cas, délivré par l'Association.

Ce certificat expire à la date d'échéance fixée au permis de courtier ou d'agent, selon le cas.

130. Les constructeurs inscrits auprès du surintendant du courtage immobilier le (*indiquer ici la date du jour précédant celui de l'entrée en vigueur du présent article*) sont réputés titulaires d'un certificat de courtier immobilier délivré par l'Association.

Ce certificat expire à la date d'échéance fixée au certificat d'inscription.

131. 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.

CHAPITRE XII

DISPOSITIONS FINALES

132. Toute somme perçue par le surintendant du courtage immobilier pour les permis qu'il a délivrés et qui sont en vigueur le (*indiquer ici la date du jour précédant celui de l'entrée en vigueur du présent article*) est réputée perçue pour le compte de l'Association en proportion de la période à couvrir par ces permis et est remise à celle-ci, déduction faite des sommes payables en raison des prêts consentis en vertu de l'article 97.

[[**133.** Les sommes requises pour l'application de la présente loi pour les exercices financiers 1991-1992 et 1992-1993 sont prises sur le fonds consolidé du revenu dans la mesure que détermine le gouvernement.]]

134. Le ministre doit, au plus tard le (*indiquer ici la date qui suit de cinq ans celle de l'entrée en vigueur du présent article*), 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.

135. L'inspecteur général est chargé de l'administration de la présente loi.

136. Le gouvernement désigne le ministre responsable de l'application de la présente loi.

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