

ASSEMBLÉE NATIONALE DU QUÉBEC

TRENTE ET UNIÈME LÉGISLATURE

TROISIÈME SESSION

Projet de loi n° 87

Loi modifiant la Loi du courtage immobilier

Première lecture

Deuxième lecture

Troisième lecture

PRÉSENTÉ

Par MADAME LISE PAYETTE

Ministre des consommateurs, coopératives
et institutions financières



L'ÉDITEUR OFFICIEL DU QUÉBEC

1978

NOTES EXPLICATIVES

Le présent projet de loi propose des modifications à la Loi du courtage immobilier.

Le projet apporte notamment des modifications en regard des personnes assujetties à la loi. Ainsi, il a pour effet de soustraire de l'application de la loi le constructeur qui vend par l'intermédiaire de ses employés les maisons qu'il a construites et permet à tout employé d'accomplir, sans être détenteur d'un permis de vendeur, une opération immobilière pour le compte de son employeur, lorsque ce dernier n'est pas un courtier. De plus, le projet prévoit l'intégration des constructeurs qui agissent comme courtiers au régime de permis actuellement prévu pour les courtiers et met fin en conséquence au régime particulier d'inscription des constructeurs.

Le projet propose également des mesures visant à faciliter l'administration de la loi. Ainsi, il prévoit que les permis de vendeur qui expirent actuellement le 30 novembre de chaque année seront désormais valides pour une période de deux ans et qu'ils expireront à la date de l'anniversaire du détenteur. Le projet prévoit aussi la création d'un poste de surintendant adjoint du Service du courtage immobilier du Québec et propose que la signature du surintendant puisse être apposée de façon mécanique sur certains documents.

Le projet établit un mécanisme d'appel des décisions du surintendant concernant les refus, suspensions ou révocations de permis.

De plus, le projet modifie les dispositions relatives au montant du cautionnement que doivent fournir les courtiers et leurs représentants en permettant au lieutenant-gouverneur en conseil d'établir par règlement le montant de ce cautionnement qui, dans le cas des courtiers, pourra varier selon les catégories de courtiers qu'il détermine. Le projet précise aussi que le cautionnement a pour objet de garantir le remboursement de l'ar-

gent qui doit être déposé, conformément à la loi, dans un compte en fiducie.

Le projet propose enfin que l'expression «vendeur» soit remplacée par l'expression «représentant» jugée plus appropriée et que le mot «permis» soit, dans le cas des vendeurs, remplacé par le mot «certificat».

Art. 1. *La modification proposée au paragraphe b de l'article 1 de la loi prévoit que le terme «représentant» sera dorénavant utilisée pour désigner l'employé d'un courtier qui accomplit une opération immobilière.*

Le paragraphe e de l'article 1 se lit actuellement comme suit:

«e) «permis» désigne un permis de courtier ou de vendeur délivré en vertu de la présente loi;».

Le paragraphe f de l'article 1 se lit actuellement comme suit:

«f) «inscrit» indique une personne détenant un certificat d'inscription délivré en vertu de la présente loi;».

Art. 2. *La modification proposée à l'article 1a de la loi prévoit la création d'un poste de surintendant adjoint au Service du courtage immobilier du Québec ainsi que le mode de nomination et de rémunération du surintendant adjoint.*

Art. 3. *Les articles 1b et 1c sont de droit nouveau.*

Projet de loi n° 87

Loi modifiant la Loi du courtage immobilier

SA MAJESTÉ, de l'avis et du consentement de l'Assemblée nationale du Québec, décrète ce qui suit:

S.R.,
c. 267,
a. 1, mod.

1. L'article 1 de la Loi du courtage immobilier (Statuts refondus, 1964, chapitre 267), modifié par l'article 1 du chapitre 75 des lois de 1966/1967, est de nouveau modifié:

a) par le remplacement du paragraphe *b* par le suivant:

«repré-
sentant»;

«*b*) «représentant» désigne toute personne qui, employée par un courtier, accomplit une opération immobilière;»;

b) par le remplacement du paragraphe *e* par le suivant:

«permis»;

«*e*) «permis» désigne un permis de courtier délivré en vertu de la présente loi;»;

c) par le remplacement du paragraphe *f* par le suivant:

«certifi-
cat»;

«*f*) «certificat» désigne un certificat de représentant délivré en vertu de la présente loi;».

S.R.,
c. 267,
a. 1a,
remp.

2. L'article 1a de ladite loi, édicté par l'article 2 du chapitre 75 des lois de 1966/1967, est remplacé par le suivant:

Organisme
constitué.

«**1a.** Un organisme administratif est constitué au ministère des consommateurs, coopératives et institutions financières sous le nom de «Service du courtage immobilier du Québec»; il se compose d'un surintendant, d'un surintendant adjoint et des autres fonctionnaires et employés jugés nécessaires.

Nomina-
tion et
rémunéra-
tion.

Le surintendant, le surintendant adjoint et ces autres fonctionnaires et employés sont nommés et rémunérés selon la Loi de la fonction publique (1965, 1^{re} session, chapitre 14).»

S.R.,
c. 267,
aa. 1b, 1c,
aj.

3. Ladite loi est modifiée par l'insertion, après l'article 1a, des suivants:

Art. 4. *La modification proposée est de concordance.*

Art. 5. *L'article 2 de la loi se lit actuellement comme suit:*

«**2.** Nul ne peut prendre le titre de courtier en immeuble ni agir comme courtier ou vendeur s'il ne détient un permis.

Cependant un constructeur peut agir comme courtier s'il est inscrit.»

Art. 6. *La modification proposée est de concordance.*

Art. 7. *Le paragraphe j' de l'article 4 de la loi se lit actuellement comme suit:*

«**4.** L'interdiction d'accomplir un acte visé à l'article 3 [de courtage immobilier] ne s'applique pas:

j) à l'employé régulier qui à l'occasion de l'exercice de sa principale occupation accomplit une opération immobilière pour le compte de son employeur lorsque ce dernier n'est pas un courtier ou un constructeur inscrit.»

Art. 8. *La modification proposée au paragraphe 1 de l'article 5 est de concordance.*

Surintendant
adjoint.

«**1 b.** Les pouvoirs du surintendant peuvent être exercés par le surintendant adjoint dans la mesure déterminée par le ministre.

Appareil
automatique.

«**1 c.** Le lieutenant-gouverneur en conseil peut permettre, aux conditions qu'il fixe, que la signature du surintendant soit apposée au moyen d'un appareil automatique sur les documents qu'il détermine.

Fac-similé.

Le lieutenant-gouverneur en conseil peut également permettre qu'un fac-similé de cette signature soit gravé, lithographié ou imprimé sur les documents qu'il détermine; dans ce cas, le fac-similé a la même valeur que la signature elle-même si le document est contresigné par une personne autorisée par le ministre.»

S.R.,
c. 267,
int. de
section II,
remp.

4. L'intitulé de la section II de ladite loi est remplacé par le suivant:

«DES PERMIS ET CERTIFICATS».

S.R.,
c. 267, a. 2,
remp.
Permis
requis.

5. L'article 2 de ladite loi est remplacé par le suivant:

«**2.** Nul ne peut prendre le titre de courtier en immeuble ni agir comme courtier s'il ne détient un permis.

Certificat
requis.

Nul ne peut agir comme représentant s'il ne détient un certificat.»

S.R.,
c. 267,
a. 3, remp.
Acte de
courtier,
etc.

6. L'article 3 de ladite loi est remplacé par le suivant:

«**3.** Une personne agit comme courtier ou représentant lorsque

a) pour autrui et contre rémunération, elle accomplit, offre ou tente d'accomplir une opération immobilière, fait visiter ou annonce un immeuble en vue d'une telle opération; ou

b) offre, promet ou tente d'agir comme courtier ou représentant ou laisse croire de quelque manière qu'elle a l'autorisation d'agir à l'un de ces titres.»

S.R.,
c. 267, a. 4,
mod.

7. L'article 4 de ladite loi, modifié par l'article 3 du chapitre 75 des lois de 1966/1967, est de nouveau modifié par le remplacement du paragraphe j par le suivant:

«j) à l'employé qui accomplit une opération immobilière pour le compte de son employeur lorsque ce dernier n'est pas un courtier.»

S.R.,
c. 267, a. 5,
mod.

8. L'article 5 de ladite loi, modifié par l'article 4 du chapitre 75 des lois de 1966/1967, est de nouveau modifié:

La modification proposée au paragraphe 2 de l'article 5 a pour effet de déterminer l'objet du cautionnement et de retrancher des dispositions de la loi relatives au montant du cautionnement lequel montant sera dorénavant établi par règlement du lieutenant-gouverneur en conseil tel que le prévoit l'article 18 du projet de loi.

La modification proposée au paragraphe 5 de l'article 5 vise à substituer, au sous-paragraphe b, le mot «personne» au mot «représentant» lequel est désormais utilisé pour désigner l'employé d'un courtier qui accomplit une opération immobilière tel que proposé par l'article 1 du projet de loi.

Art. 9. La modification proposée est de concordance.

Art. 10. La modification proposée est de concordance.

Art. 11. La modification proposée à l'article 8 de la loi prévoit que le permis de courtier expire désormais le 31 mai de chaque année au lieu du 30 novembre et que le certificat de représentant, lequel remplace le permis de vendeur qui expire actuellement le 30 novembre de chaque année, expire le jour anniversaire de la naissance du détenteur au cours de la deuxième année suivant son émission.

De plus, la modification proposée prévoit comme mesure transitoire qu'un permis qui, en vertu de nouvelles dispositions de l'article 8, expirerait le 31 mai 1980, n'expire que le 31 mai 1981.

Art. 12. La modification proposée est de concordance.

a) par le retranchement, dans la deuxième ligne du paragraphe 1, des mots «d'inscription»;

b) par le remplacement du paragraphe 2 par le suivant:

Cautionnement.

«2. Le cautionnement a pour objet de garantir le remboursement de l'argent qui doit être déposé dans le compte en fiducie prévu à l'article 10.»;

c) par le remplacement du paragraphe 5 par le suivant:

Société ou corporation.

«5. Une société ou corporation sollicitant un permis doit

a) fournir au surintendant la preuve de son enregistrement ou de sa constitution en corporation, suivant le cas, et

b) désigner pour la représenter aux fins de la présente loi, une personne qui doit posséder toutes les qualités requises pour l'obtention d'un permis et s'occuper activement des opérations immobilières de la société ou corporation.»

S.R.,
c. 267, a. 6,
remp.

9. L'article 6 de ladite loi, modifié par l'article 5 du chapitre 75 des lois de 1966/1967, est remplacé par le suivant:

Certificat de représentant.

«**6.** 1. Nul ne peut obtenir un certificat de représentant s'il n'est à l'emploi d'un courtier détenteur de permis.

Suspension.

2. La cessation de cet emploi suspend de plein droit le certificat. Le surintendant peut, sur demande, remettre en vigueur le certificat quand le représentant est de nouveau à l'emploi d'un courtier.»

S.R.,
c. 267, a. 7,
remp.

10. L'article 7 de ladite loi, modifié par l'article 6 du chapitre 75 des lois de 1966/1967, est remplacé par le suivant:

Cessation d'emploi.

«**7.** Tout courtier doit communiquer sans délai au surintendant le nom et l'adresse de tout représentant qui cesse d'être à son emploi ainsi que la cause de la cessation de l'emploi.»

S.R.,
c. 267, a. 8,
remp.

11. L'article 8 de ladite loi est remplacé par le suivant:

Expiration du permis.

«**8.** Tout permis expire le 31 mai de chaque année.

Expiration du certificat.

Tout certificat expire le jour anniversaire de la naissance du détenteur au cours de la deuxième année suivant son émission.

Renouvellement.

Le permis ou le certificat peut être renouvelé aux conditions prescrites par les règlements.

Expiration du permis.
S.R.,
c. 267,
a. 11,
remp.

Un permis qui, en vertu du premier alinéa, expirerait le 31 mai 1980, n'expire que le 31 mai 1981.»

12. L'article 11 de ladite loi est remplacé par le suivant:

Art. 13 à 16. *Les modifications proposées sont de concordance.*

Disposi-
tions
applica-
bles.

«**11.** Toute autre personne faisant pour autrui et contre rémunération une opération immobilière est également assujettie aux articles 9 et 10.»

S.R.,
c. 267,
a. 12. mod.

13. L'article 12 de ladite loi est modifié:

a) par le remplacement du paragraphe *a* du premier alinéa par le suivant:

«*a*) toute personne qui agit comme courtier ou représentant contrairement à la présente loi;»;

b) par le remplacement du paragraphe *c* du premier alinéa par le suivant:

«*c*) tout courtier qui, directement ou indirectement, paie ou promet de payer une rémunération à quelque personne non détentrice de permis ou de certificat pour qu'elle agisse à titre de courtier ou représentant ou en assume le titre;»;

c) par le remplacement du paragraphe *d* du premier alinéa par le suivant:

«*d*) tout courtier qui, pour agir à ce titre, se fait payer ou promettre une rémunération par un courtier non détenteur de permis ou un représentant non détenteur de certificat;»;

d) par le remplacement du paragraphe *e* du premier alinéa par le suivant:

«*e*) tout courtier qui emploie, pour les fins d'une opération immobilière, un représentant à l'emploi d'un autre courtier ou un représentant non détenteur de certificat, ou lui paie, offre ou promet de payer une rémunération;»;

e) par le remplacement du paragraphe *f* du premier alinéa par le suivant:

«*f*) tout représentant qui intervient dans une opération immobilière pour le compte d'un courtier, autre que son employeur, ou qui accepte de recevoir de ce courtier, une rémunération;»;

f) par le remplacement du paragraphe *g* du premier alinéa par le suivant:

«*g*) toute corporation ou société détentrice d'un permis qui agit comme courtier par l'intermédiaire d'une personne autre que la personne visée au sous-paragraphe *b* du paragraphe 5 de l'article 5, un représentant à son emploi ou un courtier détenteur d'un permis;»;

g) par le remplacement, dans les première et deuxième lignes du paragraphe *h* du premier alinéa, des mots «, constructeur inscrit ou vendeur» par les mots «ou représentant»;

Art. 17. *Les articles 14a à 14k proposés par l'article 17 sont de droit nouveau.*

h) par le remplacement, dans les première et deuxième lignes du paragraphe *i* du premier alinéa, des mots « , constructeur inscrit ou vendeur » par les mots « ou représentant ».

S.R.,
c. 267,
a. 13,
remp.

14. L'article 13 de ladite loi, modifié par l'article 7 du chapitre 75 des lois de 1966/1967, est remplacé par le suivant:

Personnes
impliquées.

« **13. 1.** Quand une infraction est commise, le courtier, représentant, administrateur, directeur, officier, associé, employé ou la personne visée au sous-paragraphe *b* du paragraphe 5 de l'article 5 qui y ont participé, sont coupables de l'infraction au même titre que la personne qui l'a commise.

Présomp-
tion.

2. Quand un administrateur, directeur, officier, associé, employé ou représentant d'un courtier a été trouvé coupable d'une infraction, ce dernier et la personne visée au sous-paragraphe *b* du paragraphe 5 de l'article 5 en sont présumés coupables.

Preuve.

3. Envers le courtier et les personnes visées au paragraphe 1, les livres, comptes, dossiers et autres documents du courtier font preuve *prima facie* de leur contenu pour les fins de toute poursuite intentée en vertu de la présente loi et de toute décision prise par le surintendant. »

S.R.,
c. 267,
a. 13a,
mod.

15. L'article 13a de ladite loi, édicté par l'article 8 du chapitre 75 des lois de 1966/1967, est modifié par le retranchement, dans les première et deuxième lignes, des mots « d'inscription ».

S.R.,
c. 267,
a. 14, mod.

16. L'article 14 de ladite loi, modifié par l'article 9 du chapitre 75 des lois de 1966/1967, est de nouveau modifié:

a) par le remplacement des quatre premières lignes du premier alinéa par les suivantes:

Suspension
ou révoca-
tion du
permis,
etc.

« **14.** Le surintendant a le pouvoir de suspendre ou de révoquer le permis ou le certificat d'un courtier ou représentant qui; »

b) par le remplacement du paragraphe *b* du premier alinéa par le suivant:

« *b)* a cessé d'avoir les qualités requises pour retenir son permis de courtier ou son certificat de représentant; ».

S.R.,
c. 267,
aa. 14a-
14k, aj.
Appel.

17. Ladite loi est modifiée par l'insertion, après l'article 14, des suivants:

« **14a.** Toute personne dont la demande de permis ou de certificat est refusée ou dont le permis ou le certificat est suspendu, révoqué ou n'est pas renouvelé, peut interjeter appel de la décision du surintendant devant un juge de la Cour provinciale du district de son domicile ou de son siège social,

a) si les motifs de fait ou de droit invoqués au soutien de la décision sont manifestement erronés;

b) si la procédure suivie est entachée de quelque irrégularité grave;

c) si la décision n'a pas été rendue avec impartialité.

Requête. « **14b.** L'appel est interjeté par requête signifiée au surintendant. Cette requête doit être produite au greffe de la Cour provinciale, dans les soixante jours de la mise à la poste de la notification au requérant de la décision du surintendant.

Transmission du dossier. Dès réception de l'avis d'appel, le surintendant transmet au greffier de la Cour provinciale le dossier relatif à la décision en cause.

Pouvoirs, etc., du juge. « **14c.** Le juge est investi, à l'occasion d'un appel, des pouvoirs et immunités accordés à un commissaire nommé en vertu de la Loi des commissions d'enquête (Statuts refondus, 1964, chapitre 11).

Exécution de la décision. « **14d.** L'appel ne suspend pas l'exécution de la décision du surintendant à moins que le juge en ordonne autrement dans les cas d'urgence.

Audition des parties. « **14e.** Le juge doit donner aux parties en la manière qu'il juge appropriée, un avis d'au moins cinq jours francs de la date, de l'heure et du lieu où elles pourront se faire entendre.

Absence, etc., d'une partie. Si une partie ainsi convoquée ne se présente pas ou refuse de se faire entendre à la séance fixée à cette fin ou à un ajournement de cette séance, le juge peut procéder en l'absence de cette partie.

Preuve. « **14f.** Le juge peut admettre comme preuve une copie ou un extrait d'un document, si l'original n'est pas disponible.

Interrogatoire. « **14g.** Lors de l'enquête et de l'audition, chacune des parties peut interroger les témoins et exposer ses arguments.

Droit à un avocat. Toute partie a le droit d'être représentée par un avocat ou d'en être assistée.

Privileges, etc., des témoins. « **14h.** Toute personne qui témoigne devant le juge a les mêmes privilèges et immunités qu'un témoin devant la Cour supérieure et les articles 307 à 310 du Code de procédure civile s'y appliquent, *mutatis mutandis*.

Exercice de juridiction. « **14i.** Le juge a tous les pouvoirs nécessaires à l'exercice de sa juridiction et il peut, notamment, rendre toute ordonnance qu'il estime propre à sauvegarder les droits des parties.

Art. 18. La modification proposée au paragraphe a de l'article 18 de la loi permet au lieutenant-gouverneur en conseil de faire des règlements pour déterminer le montant du cautionnement qui est exigible des représentants et des courtiers ou des catégories de courtiers qu'il indique ainsi que la forme et les modalités de cautionnement.

Les modifications proposées aux paragraphes d, e, f et g du premier alinéa de l'article 18 sont de concordance.

Le dernier alinéa de l'article 18 se lit actuellement comme suit:

«Les règlements entrent en vigueur à compter de leur publication dans la Gazette officielle du Québec ou de la date ultérieure qui y est fixée.»

Confirma-
tion, etc.,
d'une
décision.

Jugement
écrit et
motivé.

«**14j.** Le juge peut confirmer ou infirmer toute décision qui lui est soumise.

Le jugement doit être consigné par écrit et signé par le juge qui l'a rendu. Il doit contenir, outre le dispositif, les motifs de la décision.

Trans-
mission de
la décision.

«**14k.** Une copie certifiée doit être transmise, par le greffier de la Cour provinciale, par lettre recommandée, à chacune des parties.

Original.

L'original est conservé au greffe de la Cour provinciale.»

S.R.,
c. 267,
a. 18, mod.

18. L'article 18 de ladite loi, modifié par l'article 12 du chapitre 75 des lois de 1966/1967, est de nouveau modifié:

a) par le remplacement du paragraphe *a* du premier alinéa par les suivants:

«*a*) les qualités requises de toute personne qui sollicite un permis, un certificat ou un renouvellement, les conditions qu'elle doit remplir, les états financiers et renseignements qu'elle doit produire, les examens qu'elle doit subir et les honoraires qu'elle doit verser;

«*a*¹) le montant du cautionnement qui est exigible des représentants et des courtiers ou des catégories de courtiers qu'il indique ainsi que la forme et les modalités du cautionnement;»;

b) par le remplacement du paragraphe *d* du premier alinéa par le suivant:

«*d*) la tenue des registres, comptes et dossiers des courtiers et leur inspection par le surintendant;»;

c) par le remplacement du paragraphe *e* du premier alinéa par le suivant:

«*e*) les occupations ou professions que peut exercer un courtier ou un représentant;»;

d) par le remplacement du paragraphe *f* du premier alinéa par le suivant:

«*f*) les renseignements et documents qu'un courtier ou un représentant doit fournir aux parties à toute opération immobilière;»;

e) par le remplacement du paragraphe *g* du premier alinéa par le suivant:

«*g*) la publicité des courtiers.»;

f) par le remplacement du dernier alinéa par les suivants:

«Les règlements ne peuvent être adoptés que s'ils ont fait l'objet d'un préavis de trente jours publié dans la *Gazette offi-*

Preavis
des
régle-
ments.

Art. 19. *La modification proposée est de concordance.*

cielle du Québec et reproduisant le texte des règlements projetés.

Entrée en
vigueur.

Les règlements entrent en vigueur à la date de leur publication dans la *Gazette officielle du Québec* ou à une date ultérieure qui y est fixée.»

S.R.,
c. 267,
a. 19, mod.

19. L'article 19 de ladite loi, remplacé par l'article 13 du chapitre 75 des lois de 1966/1967, est modifié par le remplacement, dans la cinquième ligne du deuxième alinéa, du mot «vendeur» par le mot «représentant».

Entrée en
vigueur.

20. La présente loi entre en vigueur le jour de sa sanction, à l'exception de l'article 1, des articles 4 à 16, des paragraphes *a* à *e* de l'article 18 et de l'article 19 qui entreront en vigueur à la date qui sera fixée par proclamation du gouvernement.