
Troisième session, vingt-neuvième Législature

Third Session, Twenty-Ninth Legislature

ASSEMBLÉE NATIONALE DU QUÉBEC

NATIONAL ASSEMBLY OF QUÉBEC

Projet de loi 32

Bill 32

Loi concernant les activités immobilières

Real estate activities Act

Première lecture

First reading



Mr. TETLEY

Projet de loi 32

Loi concernant les activités immobilières

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

SECTION I

DÉFINITIONS

1. Dans la présente loi, à moins que le contexte ne s'y oppose, les expressions et mots suivants signifient ou désignent:

a) « activité immobilière »:

i. le fait d'accomplir, d'offrir ou de tenter d'accomplir l'achat, la vente, la promesse d'achat ou de vente d'un immeuble, l'achat ou la vente de telle promesse, l'échange ou la location d'un immeuble, la vente en bloc d'un fonds de commerce, le prêt garanti par hypothèque ou nantissement d'un immeuble;

ii. le fait de faire visiter ou d'annoncer un immeuble en vue d'exercer l'activité visée dans le sous-paragraphe i;

b) « contrat de construction »: une entente ayant pour objet de confier à un constructeur la construction d'une maison d'habitation d'après une maison modèle;

c) « commerçant en immeubles »: une personne, qu'elle soit un constructeur ou non, qui fait pour son propre compte le commerce d'activités immobilières;

d) « courtier en immeubles »: une personne qui, pour autrui et contre rémunération, accomplit une activité immobilière;

e) « constructeur »: une personne qui exerce le métier de constructeur de maisons d'habitation et qui représente ou laisse

Bill 32

Real estate activities Act

HER MAJESTY, with the advice and consent of the National Assembly of Québec, enacts as follows:

DIVISION I

DEFINITIONS

1. In this act, unless the context requires otherwise, the following words or expressions mean:

(a) "real estate activity":

i. the making of, or the offer or attempt to make, the purchase, sale, promise of purchase or sale of an immovable, the purchase or sale of such promise, the exchange or lease of an immovable, the bulk sale of a stock in trade, or a loan secured by hypothecation or pledging of an immovable;

ii. the showing or advertising of an immovable in view of an activity referred to in subparagraph i;

(b) "building contract": an agreement to entrust to a builder the building of a dwelling-house according to a model home;

(c) "real estate dealer": a person, whether or not a builder, who carries on a business in real estate activities on his own behalf;

(d) "real estate broker": a person who carries on any real estate activity for another and for remuneration;

(e) "builder": a person who carries on the trade of builder of dwelling-houses and who represents himself as or leads to the

NOTES EXPLICATIVES

Ce projet régit l'accomplissement d'activités immobilières, principalement à l'égard des personnes qui agissent comme courtier en immeubles, commerçant en immeubles ou représentant.

La section I contient des définitions.

La section II établit que le surintendant des activités immobilières et ses adjoints, de même que les fonctionnaires nécessaires à l'application de la loi, seront nommés et rémunérés suivant la Loi de la fonction publique et précise que les pouvoirs du surintendant peuvent être exercés par un surintendant-adjoint dans la mesure déterminée par le ministre.

La section III oblige à détenir un permis délivré par le surintendant des activités immobilières, toute personne qui agit comme « courtier en immeubles », soit celle qui accomplit une activité immobilière pour autrui et contre rémunération, et toute personne qui agit comme « commerçant en immeubles », soit celle qui fait pour son propre compte le commerce d'activités immobilières, ainsi que toute personne qui agit comme « représentant », soit celle qui, employée par un courtier en immeubles ou un commerçant en immeubles, accomplit une activité immobilière. Cette section exempte toutefois certaines personnes de cette obligation, soit pour agir comme courtier en immeubles ou commerçant en immeubles, soit, dans d'autres cas, uniquement pour agir comme courtier en immeubles.

La section IV vise la vente et le louage de lots.

En vertu de cette section, nul ne pourra désormais vendre, louer ou tenter de vendre

EXPLANATORY NOTES

This bill governs the performance of real estate activities, mainly regarding persons acting as real estate brokers, real estate dealers, or agents.

Division I contains definitions.

Division II prescribes that the Superintendent of real estate activities and his assistants, as well as the officers necessary for the application of the act, will be appointed and remunerated under the Civil Service Act and specifies that the powers of the Superintendent may be exercised by an assistant superintendent to the extent the Minister determines.

Division III requires that a permit issued by the Superintendent of real estate activities be held by any person acting as a "real estate broker", namely one performing any real estate activity for another person for remuneration, and by any person acting as a "real estate dealer", namely one engaged in the real estate activities business on his own behalf, as well as by any person acting as an "agent", namely one employed by a real estate broker or real estate dealer to perform a real estate activity. This division nevertheless exempts certain persons from this obligation, namely to act as a real estate broker or real estate dealer or, in other cases, only to act as a real estate broker.

Division IV deals with sale and rent of lots.

Under that division, no one may henceforth sell, rent or attempt to sell or rent a lot

entendre qu'elle exerce le métier de constructeur de maisons d'habitation;

f) « détenteur de permis »: exclusivement une personne qui détient un des permis visés à l'article 5;

g) « personne autorisée »: une personne habilitée à agir comme courtier en immeubles ou comme commerçant en immeubles soit par un permis, soit en vertu des articles 7 ou 8;

h) « lotissement »: un immeuble situé au Québec ou à l'extérieur du Québec, divisé en plus de quatre lots ou que l'on se propose de diviser en plus de quatre lots pour fins de vente ou de location et dont la valeur du fond de chaque lot excède la valeur de toute construction érigée sur chacun d'eux;

i) « lot »: une partie d'un lotissement;

j) « maison modèle »: une maison d'habitation ou un appartement qu'un constructeur ou un vendeur fait visiter ou annonce dans le but d'obtenir un contrat de vente ou de construction et comprend une photo, un dessin ou une esquisse d'une telle maison d'habitation ou d'un tel appartement;

k) « ministre »: le ministre des institutions financières, compagnies et coopératives;

l) « prescrit »: prescrit par règlement du lieutenant-gouverneur en conseil;

m) « promesse de vente »: une offre ou une promesse de vente, une offre ou une promesse d'achat;

n) « rémunération »: une commission ou un bénéfice de quelque nature direct ou indirect, toute promesse de rémunération ou toute intention d'en obtenir une;

o) « représentant »: une personne qui, employée par un courtier en immeubles ou un commerçant en immeubles, accomplit une activité immobilière;

p) « surintendant »: le surintendant des activités immobilières.

2. Aux fins de la présente loi:

a) les mots « immeuble » et « maison d'habitation » comprennent une maison mobile ou une maison préfabriquée visée par règlement;

b) le mot « vente » ou « vendre » comprend le bail emphytéotique et le bail avec promesse de vente.

belief that he is a builder of dwelling-houses;

(f) "holder of a permit": only a person who holds one of the permits contemplated in section 5;

(g) "authorized person": a person authorized to act as a real estate broker or a real estate dealer by permit or under section 7 or 8;

(h) "subdivision": an immovable situated inside or outside the province of Québec divided into more than four lots or intended for division into more than four lots for purposes of sale or lease, the value of the land of each of which lots exceeds the value of any structure erected on it;

(i) "lot": part of a subdivision;

(j) "model home": a dwelling-house or an apartment a builder or salesman shows or advertises to obtain a contract of sale or a building contract, including a photograph, drawing or sketch of such a dwelling-house or apartment;

(k) "Minister": the Minister of Financial Institutions, Companies and Cooperatives;

(l) "prescribed": prescribed by regulation of the Lieutenant-Governor in Council;

(m) "promise of sale": an offer or promise of sale, or an offer or promise of purchase;

(n) "remuneration": a commission or any direct or indirect benefit, or any promise of or intention to obtain remuneration;

(o) "agent": a person who, being employed by a real estate broker or a real estate dealer, carries on any real estate activity;

(p) "Superintendent": the Superintendent of real estate activities.

2. For the purposes of this act:

(a) the words "immovable" and "dwelling-house" include any mobile home or any prefabricated house contemplated by regulation;

(b) the word "sale" or "sell" includes emphyteutic lease and lease with promise of sale.

ou de louer un lot situé au Québec ou à l'extérieur du Québec, lorsque ce lot fait partie d'un lotissement de plus de quatre lots et que sa valeur excède celle d'une construction qui y est érigée,

- à moins que ce lot ne soit spécifiquement marqué aux plan et livre de renvoi d'une subdivision ou, dans le cas d'un lot situé à l'extérieur du Québec, qu'il n'ait fait l'objet d'une désignation équivalente suivant la loi du lieu où il est situé; et
- à moins d'avoir déposé auprès du surintendant un prospectus contenant tous les renseignements prescrits par règlement du lieutenant-gouverneur en conseil et d'avoir obtenu du surintendant l'autorisation écrite de le distribuer.

Cette section oblige de plus le vendeur ou locataire éventuel à transmettre ensuite une copie de ce prospectus à l'autre partie et d'obtenir d'elle un reçu attestant qu'elle a eu le temps nécessaire d'en prendre connaissance avant la signature du contrat.

Si l'une ou l'autre des exigences prescrites par cette section ne sont pas respectées, l'acheteur, le locataire ou, le cas échéant, le détenteur d'une promesse de vente ou de location peut demander la nullité du contrat, pourvu qu'il en ait avisé, dans les quatre-vingt-dix jours du contrat, le vendeur, le locateur ou, selon le cas, la personne qui a accordé la promesse de vente ou de location.

De plus, lorsqu'un lot visé par cette section IV est situé à l'extérieur du Québec, le projet prescrit qu'il ne peut être vendu au Québec que par l'intermédiaire exclusif d'un courtier en immeubles du Québec, détenteur d'un permis, et il accorde à l'acheteur, si cette prescription n'est pas observée, le droit de demander la nullité du contrat.

Toutefois, cette section ne vise pas la vente, l'offre de vente, la location ou l'offre de location d'un lot situé au Québec faite par une personne physique propriétaire du lot, agissant en son propre nom, qui n'a aucun représentant à son emploi, si aucune publicité n'est faite sauf par un panneau-réclame érigé sur ce lot conformément aux règlements du lieutenant-gouverneur en conseil. Une telle personne est de plus, dans ce cas, soustraite à l'obligation de détenir un permis de commercer en immeubles.

situated inside or outside the province of Québec when the lot is part of a subdivision containing more than four lots and it is worth more than the structure erected on it,

- unless the lot is specifically marked on the plan and book of reference of the subdivision or, in the case of a lot situated outside the Province, unless it has been similarly described according to the law of the place where it is situated; and
- unless he has filed with the Superintendent a prospectus containing all the information required by regulation of the Lieutenant-Governor in Council and has obtained written authorization from the Superintendent to distribute it.

This division also requires the prospective vendor or lessee to then send a copy of the prospectus to the other party and to obtain a receipt from him certifying that he has had sufficient time to take cognizance of it before signing the contract.

If either requirement prescribed by this division is not met, the purchaser, lessee or, as the case may be, the holder of a promise of sale or of lease may demand the nullity of the contract, provided that he has given notice of it within 90 days of the contract to the vendor, lessor or, as the case may be, the person who granted the promise of sale or lease.

Moreover, when a lot contemplated by Division IV is situated outside the Province of Québec, the bill prescribes that it cannot be sold in the Province except exclusively through a real estate broker of the Province of Québec, who is holder of a permit and it grants the purchaser, if this requirement is not met, the right to demand nullity of the contract.

Nevertheless, this division does not contemplate the sale, offer of sale, lease or offer of lease of a lot situated in the province of Québec made by a physical person who is owner of the lot, acting on his own behalf, who has no agent in his employ, if no advertising is done other than by a signboard erected on the lot in accordance with the regulations of the Lieutenant-Governor in Council. Such a person is also, in this case, withdrawn from the obligation to hold a real estate dealer's permit.

SECTION II

SURINTENDANT

[[3. Le surintendant des activités immobilières, ses adjoints ainsi que les autres fonctionnaires et employés nécessaires à l'application de la présente loi sont nommés et rémunérés suivant la Loi de la fonction publique (1965, 1^{re} session, chapitre 14).]]

4. Les pouvoirs du surintendant peuvent être exercés par un surintendant-adjoint dans la mesure déterminée par le ministre.

SECTION III

PERMIS

5. Nul ne peut, à moins de détenir un permis, agir comme courtier en immeubles ou en prendre le titre, ni agir comme commerçant en immeubles ou représentant.

6. Nul ne peut, à moins d'être autorisé à agir comme courtier en immeubles ou commerçant en immeubles par un permis visé à l'article 5, solliciter et diffuser d'une façon systématique des renseignements concernant une activité immobilière.

Le présent article ne s'applique pas aux média d'information dont la sollicitation et la diffusion visées à l'alinéa précédent ne constituent pas l'activité principale.

7. Les personnes suivantes peuvent agir comme courtier en immeubles ou commerçant en immeubles sans détenir un permis pour l'une ou l'autre de ces fins et elles sont régies par toutes les autres dispositions de la présente loi sauf par les dispositions qui visent explicitement un courtier en immeubles, un commerçant en immeubles ou un détenteur de permis:

a) une personne dont l'activité immobilière consiste à louer, à annoncer ou faire visiter en vue de le louer un immeuble dont elle est propriétaire, sauf s'il s'agit d'un lot;

b) le curateur public, un liquidateur, un syndic de faillite, un séquestre, un shérif et un huissier dans l'exercice de leurs fonctions.

DIVISION II

SUPERINTENDENT

[[3. The Superintendent of real estate activities, his assistants and the other officers and employees required for the application of this act shall be appointed and remunerated according to the Civil Service Act (1965, 1st session, chapter 14).]]

4. The powers of the Superintendent may be exercised by an assistant superintendent to the extent determined by the Minister.

DIVISION III

PERMITS

5. No person may, unless he holds a permit, act as or assume the title of real estate broker, or act as a real estate dealer or agent.

6. No person may, unless authorized to act as a real estate broker or real estate dealer by a permit contemplated in section 5, solicit or systematically diffuse information on any real estate activity.

This section does not apply to information media whose main activity is not soliciting or diffusing as contemplated in the preceding paragraph.

7. The following persons may act as real estate brokers or real estate dealers without holding a permit for either purpose and shall be governed by all the other provisions of this act except those referring explicitly to real estate brokers, real estate dealers or holders of permits:

(a) a person whose real estate activity consists in leasing, advertising or showing in view of leasing an immoveable he owns, except a lot;

(b) the public curator, a liquidator, a trustee in bankruptcy, a sequestrator, a sheriff or a bailiff in the performance of his duties.

La section V vise la maison modèle, soit la maison d'habitation ou l'appartement qu'un constructeur ou un vendeur fait visiter ou annonce dans le but d'obtenir un contrat de vente ou de construction. La maison modèle utilisée pour fins de publicité doit être conforme à des plans et devis disponibles pour examen. Par ailleurs, le contrat de vente, de construction ou la promesse de vente qui se réfère aux plans et devis d'une maison modèle doit indiquer, le cas échéant, les modifications qui sont apportées à ces plans et devis.

La section VI contient des dispositions particulières à la personne qui agit comme courtier en immeubles. Elle régit la forme et la durée de son mandat et elle l'oblige à faire seulement par écrit certaines représentations. Elle lui impose en outre de révéler par écrit à son mandant certains intérêts qu'elle peut avoir autrement que comme simple mandataire dans un immeuble qui fait l'objet de l'activité immobilière. De plus, elle lui interdit de retirer, pour l'accomplissement d'une activité immobilière qui lui a été confiée, une rémunération établie en fonction de la différence entre le montant indiqué par son client et celui accepté par l'autre partie.

La section VII contient des règles générales concernant la formation des contrats conclus entre un commerçant en immeubles, un courtier en immeubles, leur représentant ou un constructeur et leurs clients. Ces contrats doivent être rédigés en français, le client pouvant cependant exiger que le contrat soit rédigé en anglais; sauf s'il s'agit d'un acte notarié en minute, ils doivent être faits au moins en double et un double doit être remis au client qui a signé le contrat.

La section VIII oblige les détenteurs de permis à tenir certains livres, registres et comptes. Elle impose l'obligation à une personne qui reçoit des fonds pour le compte d'autrui dans l'accomplissement d'une activité immobilière, de déposer ces fonds dans un compte en fiducie et rend nulle toute convention qui lui permettrait de se rémunérer à même ces fonds.

À la section IX on précise la nature des rapports que les détenteurs de permis doivent fournir au surintendant et les pouvoirs d'inspection du surintendant.

Division V contemplates a model home, that is, a dwelling house or apartment that a builder or vendor shows or advertises with a view to obtaining a contract of sale or a building contract. The model home used for advertising must comply with the plans and specifications available for examination. Moreover, the contract of sale, building contract or promise of sale which refers to the plans and specifications of a model home must indicate, if need be, the changes to such plans and specifications.

Division VI contains provisions peculiar to persons acting as real estate brokers. It governs the form and term of their mandates and obliges them to make certain representations only in writing. It also requires them to reveal in writing to their mandators certain interests that they may have otherwise than as mere mandataries respecting immovables that are the subject of the real estate activity. Moreover, it prohibits them from deriving, in the performance of real estate activity entrusted to them, remuneration based on the difference between the amount indicated by a client and that accepted by the other party.

Division VII contains general rules respecting the making of contracts entered into between a real estate dealer, a real estate broker, his agent or a builder and their clients. These contracts must be drawn up in French but the client may require the contract to be in English; except in the case of a notarial deed en minute, they must be made at least in duplicate and a duplicate must be handed to the client who signed the contract.

Division VIII requires holders of permits to keep certain books, registers and accounts. It requires a person who receives funds on behalf of others in the performance of real estate activity to deposit them in a trust account and nullifies any agreement allowing him to take his remuneration out of such funds.

Division IX specifies the nature of the returns that holders of permits must furnish the Superintendent with and the Superintendent's powers of inspection.

8. Les personnes suivantes peuvent agir comme courtier en immeubles sans détenir un permis à cette fin et elles sont régies par toutes les autres dispositions de la présente loi sauf par les dispositions qui visent explicitement un détenteur de permis:

- a)* les avocats et notaires en exercice;
- b)* les tuteurs, curateurs, exécuteurs testamentaires, fiduciaires et fidéicommissaires, dans l'exercice de leurs fonctions;
- c)* les encanteurs licenciés, dans l'exercice de leurs fonctions;
- d)* les agronomes et les caisses d'épargne et de crédit, à l'égard d'une opération immobilière relative à une ferme;
- e)* les ingénieurs forestiers à l'égard d'une opération immobilière relative à une propriété forestière ou concession forestière;
- f)* les personnes ayant droit d'exercer comme comptable public à l'égard d'un prêt garanti par hypothèque ou nantissement d'un immeuble ou d'une vente en bloc d'un fonds de commerce;
- g)* les compagnies de fidéicommiss, quant aux immeubles qu'elles possèdent ou administrent pour autrui;
- h)* les banques à charte, banques d'épargne de Québec, caisses d'épargne et de crédit, compagnies d'assurance, compagnies de prêts et compagnies de fidéicommiss quant aux prêts garantis par hypothèque ou nantissement d'immeuble et consentis en leur propre nom ou au nom de leurs clients.

9. Une personne qui sollicite un permis doit transmettre sa demande au surintendant dans la forme prescrite, accompagnée des documents prévus par la loi et les règlements ainsi que du cautionnement au montant et en la forme prescrite.

10. Le surintendant peut délivrer un permis si le requérant remplit les conditions prescrites par la loi et les règlements, verse les droits exigibles et fournit le cautionnement prescrit.

11. Les droits que confèrent un permis ne peuvent être valablement transportés à une autre personne.

8. The following persons may act as real estate brokers without holding a permit for that purpose and they shall be governed by all the other provisions of this act except those referring directly to holders of permits:

- (a)* practising advocates and notaries;
- (b)* tutors, curators, testamentary executors, trustees and fiduciaries, in the performance of their duties;
- (c)* licensed auctioneers in the performance of their duties;
- (d)* agronomists and savings and credit unions as regards real estate transactions respecting farms;
- (e)* forest engineers as regards real estate transactions respecting forest property or timber limits;

(f) persons entitled to practise as public accountants as regards loans secured by hypothecation or pledging of immovables or bulk sale of a stock in trade;

(g) trust companies as regards immovables held or managed by them for others;

(h) chartered banks, Québec savings banks, savings and credit unions, insurance companies, loan companies and trust companies as regards loans secured by hypothecation or pledging of immovables made in their own name or that of their customers.

9. A person applying for a permit shall send his application to the Superintendent in prescribed form, with the documents prescribed by the act and the regulations and security in the amount and form prescribed.

10. The Superintendent may issue a permit if the applicant fulfills the conditions prescribed by the act and the regulations, pays the fees exigible and furnishes the prescribed security.

11. The rights conferred by a permit cannot be validly transferred to another person.

À la section X on établit notamment les motifs de suspension ou de révocation des permis et les pouvoirs du surintendant à cet égard.

De plus on y précise les pouvoirs du surintendant relativement à la saisie des livres, registres, comptes et dossiers d'une personne dont les activités font l'objet d'une inspection conformément au projet de loi ou dont le permis est suspendu ou révoqué ainsi que la période de temps pendant laquelle ces documents peuvent être retenus.

Cette section permet de plus au surintendant, lorsqu'à la suite d'une inspection, il a des motifs sérieux de croire qu'une personne a commis un acte frauduleux dans l'accomplissement d'une activité immobilière ou lorsque le permis d'une personne est suspendu ou révoqué et que, dans l'un ou l'autre cas, il a des raisons de croire que les sommes dues à autrui par cette personne peuvent être dilapidées, de demander et d'obtenir une injonction ayant notamment pour objet d'ordonner à une tierce personne qui a la garde ou le contrôle des fonds, de les garder pour la période et aux conditions déterminées par le tribunal.

En vertu de la section XI, il est institué un droit d'appel devant la Cour provinciale des décisions du surintendant, lorsqu'il refuse, suspend ou annule un permis.

La section XII accorde au lieutenant-gouverneur en conseil un pouvoir de réglementation sur plusieurs questions concernant l'application de la loi.

La section XIII concerne les infractions et les pénalités. On y indique, en particulier, qu'une erreur ou omission de bonne foi ne constitue pas une infraction. On permet, par ailleurs, au procureur général de demander une injonction contre toute personne qui commet des infractions répétées à la loi ou aux règlements.

La section XIV contient des règles de preuve et de procédure. On y déclare nulle toute clause assujettissant un contrat intervenu entre une personne habilitée par un permis ou par la loi à agir comme courtier en immeubles ou comme commerçant en immeubles et leurs clients, à une loi autre qu'une loi de la Législature du Québec, du Parlement du Canada ou de la Législature d'une autre province canadienne lorsque

Division X establishes in particular the reasons for suspension and cancellation of permits and the Superintendent's powers in that regard.

Moreover, the Superintendent's powers are specified respecting the seizure of books, registers, accounts and records of a person whose real estate activities are the subject of an inspection in accordance with the bill or whose permit is suspended or cancelled and the period during which these documents may be retained.

This division also enables the Superintendent, when, following an inspection, he has serious reason to believe that a person has committed a fraudulent act in the performance of real estate activity or when the permit of a person is suspended or cancelled and, in either case, he has reason to believe that the amounts owing to another by that person may be wasted, to apply for and obtain an injunction having in particular as its object to order a third person who has custody or control of the funds, to keep them for the period and on the conditions determined by the court.

Division XI establishes a right of appeal before the Provincial Court from decisions of the Superintendent, when he refuses, suspends or cancels a permit.

Division XII grants the Lieutenant-Governor in Council regulatory power respecting some matters dealing with the application of the act.

Division XIII relates to offences and penalties. In particular, it is indicated therein that an error or omission in good faith is not an offence. The Attorney-General is also allowed to apply for an injunction against any person who commits repeated offences against the act and the regulations.

Division XIV contains rules of evidence and procedure. Any clause is therein declared null which subjects a contract made between a person empowered by permit or by the Act to act as a real estate broker or as a real estate dealer and his client, to an act other than an act of the Legislature of the province of Québec, of the Parliament of Canada or of the Legislature of another Canadian province when the immovable is

SECTION IV

VENTE ET LOUAGE DE LOTS

12. Nul ne peut vendre ou louer ou tenter de vendre ou de louer un lot à moins que ce lot ne soit spécifiquement marqué aux plan et livre de renvoi d'une subdivision ou, dans le cas d'un lot situé à l'extérieur du Québec, qu'il n'ait fait l'objet d'une désignation équivalente suivant la loi du lieu où il est situé.

13. Nul ne peut vendre ou louer ou tenter de vendre ou de louer un lot à moins:

a) d'avoir déposé auprès du surintendant un prospectus contenant tous les renseignements prescrits et d'avoir obtenu du surintendant l'autorisation écrite de le distribuer;

b) sous réserve du paragraphe *a*, d'en avoir transmis ou remis une copie à l'acquéreur ou au locataire éventuel; et

c) d'avoir obtenu de l'acquéreur éventuel ou du locataire éventuel un reçu attestant qu'il a eu le temps nécessaire d'en prendre connaissance.

14. Nul ne peut distribuer un prospectus ni en délivrer copie à l'acquéreur ou au locataire éventuel avant d'avoir obtenu du surintendant l'autorisation visée au paragraphe *a* de l'article 13.

15. Le surintendant peut exiger, avant d'accorder son autorisation, que le prospectus soit révisé ou remplacé et que les frais qu'il a encourus pour le vérifier lui soient remboursés.

Le surintendant peut de plus, même après avoir accordé l'autorisation visée au paragraphe *a* de l'article 13, lorsqu'il le juge nécessaire dans l'intérêt public, exiger que la distribution du prospectus soit discontinuée ou qu'il soit révisé ou remplacé.

16. Le surintendant n'est pas responsable à l'égard des tiers de l'exactitude des renseignements contenus dans un prospectus.

17. Si le vendeur ou le locateur d'un lot ou la personne qui accorde une pro-

DIVISION IV

SALE AND LEASE OF LOTS

12. No person may sell or lease or attempt to sell or lease a lot unless such lot is specifically indicated on the plan and book of reference of a subdivision or, in the case of a lot situated outside the province of Québec, unless it is similarly described according to the law of its situs.

13. No person may sell or lease or attempt to sell or lease a lot unless:

(a) a prospectus containing all the prescribed information is deposited with the Superintendent and the written authorization to distribute it is obtained from him;

(b) subject to subparagraph *a*, a copy is sent of it to the prospective acquirer or lessee; and

(c) a receipt stating that he has had the necessary time to take cognizance of it is obtained from the prospective acquirer or lessee.

14. No person may distribute a prospectus or give a copy to a prospective acquirer or lessee before obtaining from the Superintendent the authorization contemplated in subparagraph *a* of section 13.

15. The Superintendent may require, before granting authorization, that the prospectus be revised or replaced and the cost he has incurred to check the prospectus be repaid to him.

The Superintendent may also, even after granting the authorization contemplated by subparagraph *a* of section 13, when he considers it necessary in the public interest, require that distribution of the prospectus be discontinued or that it be revised or replaced.

16. The Superintendent is not liable to third parties for the accuracy of information contained in a prospectus.

17. If the vendor or lessor of a lot or the person who grants a promise of sale

l'immeuble y est situé. Cette section interdit de plus de déroger par des conventions particulières aux dispositions contenues dans le projet de loi. Elle admet la preuve testimoniale même pour contredire ou changer les termes d'un écrit, lorsque les dispositions du projet de loi n'ont pas été respectées. Enfin, cette section contient des dispositions sur les conditions auxquelles sont assujettis les avis prévus par le projet de loi.

situated therein. This division also prohibits derogation by private agreement from the provisions of this bill. Proof by testimony may be made to contradict or vary the terms of a written instrument, when the provisions of this bill have not been complied with. Finally, this division contains provisions on the conditions to which notices provided for in this bill are subject.

messe de vendre ou de louer un lot ne s'est pas conformé aux articles 12 ou 13, l'autre partie peut demander la résolution du contrat à la condition d'en avoir avisé le vendeur, le locateur ou, selon le cas, la personne qui a accordé la promesse de vente ou de location, dans les quatre-vingt-dix jours du contrat.

18. Nul ne peut vendre, louer ou offrir en vente ou en location au Québec, un lot situé à l'extérieur du Québec, autrement que par l'intermédiaire exclusif d'un courtier détenteur d'un permis, sous peine de nullité du contrat.

19. L'action basée sur les articles 17 ou 18 se prescrit par un an à compter de la date du contrat.

20. La présente section ne s'applique pas à la vente, à l'offre de vente, à la location ou à l'offre de location d'un lot situé au Québec faite par une personne physique propriétaire du lot, agissant en son propre nom, qui n'a aucun représentant à son emploi, si aucune publicité n'est faite sauf par un panneau-réclame érigé sur ce lot conformément aux règlements.

De plus, une telle personne est, dans ce cas, exemptée du permis de commerçant en immeubles prévu à l'article 5.

SECTION V

MAISON MODÈLE

21. Toute maison modèle utilisée pour fins de publicité doit être conforme à des plans et devis disponibles pour examen.

22. Tout contrat de vente ou de construction ou toute promesse de vente qui se réfère aux plans et devis d'une maison modèle doit indiquer le cas échéant les modifications apportées à ces plans et devis pour les fins de l'exécution d'un tel contrat. Ce contrat ou cette promesse doit en outre indiquer les accessoires qui font partie de la maison modèle et qui doivent être payés en supplément.

or lease of a lot does not comply with section 12 or 13, the other party may apply for the dissolution of the contract provided that he has notified the vendor, lessor or, as the case may be, the person who has granted the promise of sale or lease, within ninety days of the contract.

18. No person may sell, lease or offer for sale or lease in the province of Québec a lot situated outside the Province otherwise than through the exclusive intermediary of a broker holding a permit, under pain of nullity of the contract.

19. An action based on section 17 or 18 is prescribed by one year from the date of the contract.

20. This division does not apply to the sale, offer of sale, lease or offer of lease of a lot situated in the Province made by a physical person who owns that lot, acting on his own behalf, having no agent in his employ, if no advertising is done other than by a signboard erected on the lot in accordance with the regulations.

Furthermore, such person is in that case exempt from the real estate dealer's permit provided for in section 5.

DIVISION V

MODEL HOME

21. Every model home used for advertising must comply with the plans and specifications available for examination.

22. Every contract of sale or building contract or every promise of sale which refers to the plans and specifications of a model home must indicate, if any, the changes made to these plans and specifications for the carrying out of such contract. This contract or promise must also indicate the accessories which are part of the model home and which cost an additional amount.

23. Le constructeur ou le vendeur doit remettre à l'acquéreur une copie des plans et devis visés à l'article 22.

24. À défaut d'observer l'article 22, le constructeur ou le vendeur doit livrer une maison identique à la maison modèle y compris les accessoires, sans supplément de coût.

SECTION VI

COURTIER EN IMMEUBLES

25. Une entente en vertu de laquelle une activité immobilière est confiée à un courtier en immeubles ou à son représentant doit être faite par écrit. Elle doit contenir une disposition à l'effet quelle expire à une date fixe et déterminée et, à défaut de contenir une telle disposition, elle expire trente jours après sa signature.

Une telle entente ne peut contenir une disposition à l'effet qu'elle se renouvelle automatiquement.

26. Un courtier en immeubles ou son représentant qui a obtenu l'acceptation écrite d'une offre relative à l'accomplissement d'une activité immobilière doit remettre sans délai à chacune des parties une copie conforme de cet écrit.

27. Un courtier en immeubles ou son représentant ne peut, autrement que par un écrit sous sa signature délivré à la personne intéressée, faire une promesse ou représentation à l'effet que lui-même ou une autre personne:

- i. revendra un immeuble par lui offert en vente ou en garantira la revente;
- ii. achètera ou vendra un immeuble appartenant à l'acheteur, ou
- iii. obtiendra un prêt garanti par hypothèque, un renouvellement ou une prolongation d'hypothèque, un bail, un renouvellement ou une prolongation de bail.

28. Une promesse ou représentation visée à l'article 27 n'est pas nulle du seul fait qu'elle a été faite verbalement et la preuve d'une telle promesse ou représentation peut être faite par témoin.

23. The builder or the vendor shall send the acquirer a copy of the plans and specifications contemplated by section 22.

24. Upon failure to comply with section 22, the builder or vendor must deliver a home identical to the model home including accessories, at no extra charge.

DIVISION VI

REAL ESTATE BROKER

25. An agreement whereby a real estate activity is entrusted to a real estate broker or his agent must be made in writing. It must contain a provision that it expires on a fixed and determined date and, failing such provision, it shall expire thirty days after it is signed.

Such an agreement shall not contain a provision for automatic renewal.

26. A real estate broker or his agent who has obtained written acceptance of an offer respecting the performance of a real estate activity must immediately send to each party a true copy of such writing.

27. A real estate broker or his agent shall not otherwise than by a writing signed by him and delivered to the person concerned, make a promise or representation that he or another person:

- i. will resell an immovable offered for sale by him, or guarantee the resale;
- ii. will buy or sell an immovable belonging to the buyer, or
- iii. will obtain a loan secured by hypothec, a renewal or extension of a hypothec, a lease, or a renewal or extension of a lease.

28. A promise or representation contemplated by section 27 is not null only because it is made verbally and proof of such promise or representation may be made by testimony.

29. Une personne à qui est confié l'accomplissement d'une activité immobilière doit révéler par écrit, à la personne qu'elle représente le fait que, pour son compte,

i. elle achète ou offre d'acheter l'immeuble qui fait l'objet de l'activité immobilière ou y acquiert, directement ou indirectement, un intérêt,

ii. elle est sur le point de négocier, négocier ou a négocié la revente ou l'aliénation de l'immeuble.

30. Nul ne peut retirer ou convenir de retirer pour l'accomplissement d'une activité immobilière qui lui a été confié une rémunération établie en fonction de la différence entre le montant indiqué par son client et celui accepté par l'autre partie.

SECTION VII

CONTRATS ET DOCUMENTS

31. Toute entente ou convention entre un commerçant en immeubles, un courtier en immeubles, leur représentant, un constructeur et un client doit être rédigée lisiblement en français à moins que le client n'exige qu'elle ne soit rédigée en anglais.

Toute telle entente ou convention rédigée en français et en anglais est conforme au présent article. Au cas de contradiction entre les deux textes, l'interprétation la plus favorable au client prévaut.

Le présent article s'applique de plus au prospectus visé à l'article 13 et aux documents qui doivent l'accompagner.

32. Toute entente ou convention visée à l'article 31, sauf s'il s'agit d'un acte notarié en minute, doit être rédigée au moins en double.

Le commerçant en immeubles, le courtier en immeubles, le représentant ou le constructeur remet l'un des doubles à la personne qui l'a signé.

33. La signature apposée à un contrat par le représentant d'un commerçant en immeubles ou d'un courtier en immeubles lie ce commerçant ou ce courtier.

29. A person to whom the performance of a real estate activity is entrusted must reveal in writing to the person whom he represents the fact that, on his own behalf,

i. he purchases or offers to purchase the immovable which is the object of the real estate activity or directly or indirectly acquires an interest in it,

ii. he is about to negotiate, is negotiating or has negotiated the resale or alienation of the immovable.

30. No person may derive or agree to derive for the performance of a real estate activity entrusted to him a remuneration based on the difference between the amount indicated by his client and that accepted by the other party.

DIVISION VII

CONTRACTS AND DOCUMENTS

31. Every agreement or contract between a real estate dealer, a real estate broker, the agent of one of them, a builder and a client must be drawn up legibly in French unless the client requires that it be drawn up in English.

Every such agreement or contract drawn up in French and in English complies with this section. If the texts do not agree, the interpretation most favourable to the client prevails.

This section also applies to the prospectus contemplated by section 13 and to documents accompanying it.

32. Every agreement or contract contemplated by section 31, unless a notarial deed *en minute*, must be drawn up at least in duplicate.

The real estate dealer, real estate broker, agent or builder shall send one of the duplicates to the person who signed it.

33. The signature affixed to a contract by the agent of a real estate dealer or real estate broker binds such dealer or broker.

34. Un commerçant en immeubles, avant de négocier une activité immobilière, doit déclarer par écrit sa qualité de commerçant en immeubles.

35. La description d'un immeuble dans la publicité d'un courtier en immeubles, d'un commerçant en immeubles ou d'un représentant doit être conforme à la réalité.

34. A real estate dealer before negotiating a real estate activity must declare in writing that he is a qualified real estate dealer.

35. The description of an immovable in the advertising of a real estate broker, real estate dealer or agent must comply with the facts.

SECTION VIII

TENUE ET VÉRIFICATION DES LIVRES ET COMPTES

36. Un détenteur de permis doit tenir les livres, registres et comptes prescrits.

37. Une personne qui reçoit des fonds pour le compte d'autrui dans l'accomplissement d'une activité immobilière, doit déposer ces fonds dans un compte en fiducie et se conformer aux conditions prescrites tant pour le dépôt que pour le retrait de ces fonds.

38. Est nulle toute convention permettant à une personne qui accomplit une activité immobilière de prendre sa rémunération, en tout ou en partie, à même les fonds qu'elle détient en fiducie.

SECTION IX

RAPPORT ET INSPECTION

39. Un détenteur de permis doit, en la manière et aux périodes prescrites, fournir au surintendant un rapport détaillé de ses activités immobilières accompagné d'états financiers certifiés par un comptable public.

40. Le surintendant peut, en tout temps, procéder ou faire procéder, aux conditions qu'il détermine, à l'inspection des affaires d'un détenteur de permis ou de toute personne qui, dans son opinion, devrait détenir un permis.

41. Le surintendant ou une personne qu'il autorise par écrit a, en tout temps, accès à tous les livres, registres, comptes, dossiers et autres documents d'une per-

DIVISION VIII

KEEPING AND AUDIT OF BOOKS AND ACCOUNTS

36. A holder of a permit must keep the books, registers and accounts prescribed.

37. A person who receives funds on behalf of others in the performance of a real estate activity shall deposit such funds in a trust account and comply with the conditions prescribed for both the deposit and withdrawal of such funds.

38. Every agreement allowing a person who performs a real estate activity to take his remuneration in whole or in part out of the funds he holds in trust, is null.

DIVISION IX

RETURN AND INSPECTION

39. A holder of a permit must, in the prescribed manner and within the prescribed periods, furnish the Superintendent with a detailed return of his real estate activities accompanied by financial statements certified by a public accountant.

40. The Superintendent may, at any time, make or cause to be made, on the conditions he determines, an inspection of the affairs of the holder of a permit or of a person who, in his opinion, should hold a permit.

41. The Superintendent or a person he authorizes in writing shall at all times have access to the books, registers, accounts, records and other documents of a

sonne visée à l'article 40 et il peut en prendre des copies.

Une personne qui a la garde, la possession ou le contrôle de ces livres, registres, comptes, dossiers et autres documents doit en donner communication au surintendant ou à une personne autorisée par le surintendant et lui en faciliter l'examen.

42. Le surintendant est investi, pour s'enquérir de tout fait relatif à l'application de la présente loi et du règlement, des pouvoirs et immunités d'un commissaire prévus au premier alinéa de l'article 6 et aux articles 9 à 13 et 16 de la Loi des commissions d'enquête (Statuts refondus, 1964, chapitre 11) qui s'appliquent *mutatis mutandis*.

SECTION X

SUSPENSION ET RÉVOCATION

43. Le surintendant peut suspendre ou révoquer le permis d'une personne qui :

a) a été trouvée coupable d'une infraction à la présente loi ou aux règlements;
b) n'est plus dans les conditions requises pour l'obtention d'un permis;

c) a été déclarée coupable d'un acte criminel en vertu de la partie VII ou des articles 337 à 360 et 383 du Code criminel (Statuts du Canada); ou

d) a été déclarée coupable d'un acte criminel en vertu de la partie XI du Code criminel (Statuts du Canada), dans la mesure où il s'agit d'un complot en vue de commettre un acte criminel visé au paragraphe *c*.

44. Avant de suspendre ou de révoquer un permis, le surintendant doit permettre à son détenteur de se faire entendre.

45. Le surintendant ou une personne qu'il autorise par écrit, peut saisir les livres, registres, comptes, dossiers et autres documents d'une personne dont les activités font l'objet d'une inspection en vertu de l'article 40 ou dont le permis est suspendu ou révoqué et les retenir jusqu'à ce que l'inspection soit terminée ou la suspension levée.

person contemplated in section 40 and may make copies of them.

A person having the custody, possession or control of the books, registers, accounts, records and other documents must give communication of them to the Superintendent or to a person authorized by the Superintendent and facilitate his examination of them.

42. The Superintendent shall have, for the investigation of any fact relating to the application of this act and the regulations, the powers and immunities of a commissioner contemplated in the first paragraph of section 6 and in sections 9 to 13 and 16 of the Public Inquiry Commission Act (Revised Statutes, 1964, chapter 11), which shall apply *mutatis mutandis*.

DIVISION X

SUSPENSION AND CANCELLATION

43. The Superintendent may suspend or revoke the permit of a person who:

(a) has been convicted of an offence against this act or the regulations;

(b) no longer meets the conditions required to obtain a permit;

(c) has been convicted of an indictable offence under Part VII or sections 337 to 360 and 383 of the Criminal Code (Statutes of Canada); or

(d) has been convicted of an indictable offence under Part XI of the Criminal Code (Statutes of Canada), to the extent that it is a conspiracy to commit an indictable offence contemplated in paragraph *c*.

44. Before suspending or revoking a permit, the Superintendent must allow the holder to be heard.

45. The Superintendent or a person he authorizes in writing may seize the books, registers, accounts, records and other documents of a person whose activities are the object of an inspection under section 40 or whose permit is suspended or cancelled and retain them until the inspection is completed or the suspension removed.

46. Lorsque, à la suite d'une inspection, le surintendant a des motifs sérieux de croire qu'une personne a commis un acte frauduleux dans l'accomplissement d'une activité immobilière ou lorsque le permis d'une personne est suspendu ou révoqué et que, dans l'un ou l'autre cas, le surintendant a des raisons de croire que les sommes dues à autrui peuvent être dilapidées, il peut demander et obtenir une injonction:

a) ordonnant à toute personne ou compagnie ayant au Québec le dépôt, le contrôle ou la garde de fonds de la personne dont les affaires font l'objet d'une inspection ou dont le permis est suspendu ou révoqué, de garder ces fonds en fidécom-mis pour la période et aux conditions déterminées par le tribunal;

b) interdisant pour la période et aux conditions déterminées par le tribunal à toute personne dont les affaires font l'objet d'une inspection ou dont le permis est suspendu ou révoqué de retirer de tels fonds des mains d'une autre personne ou compagnie qui les a en dépôt, sous sa garde ou son contrôle ou de se départir de fonds qui lui ont été confiés par ses clients ou d'autres personnes.

Les dispositions du Code de procédure civile concernant les injonctions s'appliquent à l'injonction mentionnée au présent article.

47. Une décision du surintendant de refuser, de suspendre ou de révoquer un permis doit comporter le motif du refus, de la suspension ou de la révocation. Le surintendant doit notifier par écrit sa décision à la personne à qui il refuse de délivrer un permis ou de qui il suspend ou révoque le permis.

SECTION XI

APPEL

48. Une personne dont la demande de permis est refusée ou dont le permis est suspendu ou révoqué peut interjeter appel de la décision du surintendant devant la Cour provinciale.

49. L'appel est interjeté par requête signifiée au surintendant. Cette requête

46. When, following an inspection, the Superintendent has serious reason to believe that a person has committed a fraudulent act in the performance of a real estate activity or when the permit of a person is suspended or cancelled and, in either case, the Superintendent has serious reason to believe that the amounts owing to another may be wasted, he may apply for and obtain an injunction:

(a) ordering any person or company having in the province of Québec the deposit, control or custody of the funds of the person whose affairs are the object of an inspection or whose permit is suspended or cancelled, to keep such funds in trust for the period and on the conditions determined by the court;

(b) prohibiting for the period and on the conditions determined by the court any person whose affairs are the object of an inspection and whose permit is suspended or cancelled to withdraw such funds from the hands of another person or company having them on deposit, in custody or under control or to divest himself of funds entrusted to him by his clients or other persons.

The provisions of the Code of Civil Procedure concerning injunctions shall apply to the injunction mentioned in this section.

47. A decision of the Superintendent to refuse, suspend or cancel a permit must contain the reason for the refusal, suspension or cancellation. The Superintendent must give notice in writing of his decision to the person to whom he refuses to issue a permit or whose permit he suspends or cancels.

DIVISION XI

APPEALS

48. A person whose application for a permit is refused or whose permit is suspended or cancelled may appeal from the decision of the Superintendent before the Provincial Court.

49. The appeal shall be brought by motion served upon the Superintendent.

doit être produite au greffe de la Cour provinciale au chef-lieu du district judiciaire où est domicilié le requérant, dans les trente jours de la mise à la poste de la notification visée à l'article 47.

Dès réception de l'avis d'appel, le surintendant transmet au greffier de la Cour provinciale le dossier relatif à la décision dont est appel.

50. L'appel ne suspend pas la décision du surintendant lorsque cette décision a pour effet de suspendre ou de révoquer le permis de l'appelant, à moins que la Cour n'en ordonne autrement.

51. La Cour doit, avant de rendre une décision sur un appel, permettre aux parties de se faire entendre et, à cette fin, leur donner en la manière qu'elle juge appropriée, un avis d'au moins sept jours francs de la date, de l'heure et du lieu où elles pourront se faire entendre.

Si une partie ainsi convoquée ne se présente pas ou refuse de se faire entendre à la séance fixée pour cette fin, ou à un ajournement de cette séance, la Cour peut néanmoins procéder à l'instruction de l'affaire et aucun recours judiciaire ne peut être fondé sur le fait qu'elle a ainsi procédé en l'absence de cette partie.

52. La Cour peut confirmer, modifier ou infirmer une décision qui lui est soumise et rendre la décision qui, à son jugement, aurait dû être rendue en premier lieu.

Such motion must be filed in the office of the Provincial Court at the chief place of the judicial district in which the applicant is domiciled, within thirty days of the mailing of the notice contemplated in section 47.

Upon receipt of the notice of appeal, the Superintendent shall transmit to the clerk of the Provincial Court the record of the decision appealed from.

50. The appeal shall not suspend the decision of the Superintendent when such decision has the effect of suspending or cancelling the appellant's permit, unless the Court orders otherwise.

51. The Court must, before rendering its decision on the appeal, allow the parties to be heard and, for that purpose, give them in the manner it considers appropriate, a notice of at least seven clear days of the date and hour when and the place where they may be heard.

If a party so convened does not appear or refuses to be heard at a sitting fixed for that purpose, or at an adjournment of that sitting, the Court may nevertheless proceed with the hearing of the matter and no judicial recourse may be based on the fact that it so proceeded in the absence of that party.

52. The Court may confirm, amend or set aside a decision submitted to it and render the decision which, in its judgment, should have been rendered in first instance.

SECTION XII

RÈGLEMENTATION

53. Le lieutenant-gouverneur en conseil peut adopter des règlements:

a) pour déterminer la forme, la teneur et les catégories de permis ainsi que leur durée, les modalités de leur émission, les droits à verser;

b) pour déterminer les qualités requises d'une personne qui sollicite un permis ou un renouvellement, les conditions qu'elle doit remplir, les examens qu'elle doit

DIVISION XII

REGULATIONS

53. The Lieutenant-Governor in Council may make regulations:

(a) to determine the form, tenor and classes of permits, their term and conditions of issue and the fees to be paid;

(b) to determine the qualifications required of any person applying for a permit or renewal, the conditions he must comply with, the examinations he must undergo,

subir, les états financiers et les renseignements qu'elle doit produire, le cautionnement qu'elle doit fournir ou le dépôt qui peut en tenir lieu ainsi que les cas d'annulation ou de confiscation et la façon dont il en est disposé dans ces cas;

c) pour déterminer la forme et la teneur du prospectus que doit produire une personne dont l'activité immobilière consiste à vendre ou à louer des lots, les documents qui doivent accompagner le prospectus, les droits à verser, les conditions à remplir pour modifier un prospectus, la période de validité d'un prospectus;

d) pour prescrire les états financiers et les renseignements que doit produire une personne dont l'activité immobilière consiste à vendre ou à louer des lots;

e) pour déterminer des normes relatives à la tenue des registres, comptes et dossiers des détenteurs de permis et pour établir la période durant laquelle cette personne doit conserver ces registres, comptes et dossiers;

f) pour prescrire les conditions du dépôt et du retrait de fonds dans un compte en fiducie visé par l'article 37;

g) pour déterminer les autres occupations ou professions que peut exercer un détenteur de permis;

h) pour prescrire les renseignements et documents qu'une personne soumise à l'application de la présente loi doit fournir à toute personne avec qui elle fait affaires;

i) pour faire des règles concernant la publicité que le surintendant est autorisé à faire lors de l'émission, de la suspension ou de la révocation d'un permis;

j) pour établir des normes relatives à la forme et la teneur de toute publicité relative à une activité immobilière régie par la présente loi;

k) pour déterminer les actes qui ne sont pas considérés comme une activité immobilière ou qui ne constituent pas le commerce d'une activité immobilière;

l) pour déterminer les catégories de lots soustraites à l'application de la section IV;

m) pour déterminer la superficie d'un lot pour les fins de l'application de la section IV;

n) pour définir le sens des expressions « maison modèle » et « maison préfabriquée »;

the financial statements and information he must produce, the security he must furnish or the deposit that may be made in lieu thereof and the cases of cancellation or confiscation and the manner in which each of such cases is disposed of;

(c) to determine the form and tenor of the prospectus to be produced by a person whose real estate activity consists in selling or leasing lots, the documents which must accompany it, the fees to be paid, the conditions to fulfil to amend a prospectus, and the period of validity of a prospectus;

(d) to prescribe the financial statements and information that must be produced by a person whose real estate activity consists in selling or leasing lots;

(e) to determine the keeping of registers, accounts and files of the holder of a permit, and the period during which such person must conserve such registers, accounts and files;

(f) to prescribe the conditions for the deposit and withdrawal of funds in a trust account contemplated in section 37;

(g) to determine the other occupations or professions a holder of a permit may carry on or practise;

(h) to prescribe the information and documents a person subject to the application of this act must furnish to any person with whom he does business;

(i) to make rules respecting the advertising the Superintendent is authorized to make at the time of the issue, suspension or cancellation of a permit;

(j) to establish standards respecting the form and tenor of any advertising relating to a real estate activity governed by this act;

(k) to determine what acts are not considered real estate activities or do not constitute the business of a real estate activity;

(l) to determine the classes of lots withdrawn from the application of Division IV;

(m) to determine the area of a lot for the purposes of the application of Division IV;

(n) to define the meaning of the expressions "model home" and "prefabricated house";

o) pour déterminer les cas où une personne autorisée à agir comme courtier en immeubles peut partager une rémunération avec une personne autre qu'une personne autorisée à agir comme courtier en immeubles;

p) pour établir un tarif d'honoraires des personnes qui agissent comme courtiers en immeubles.

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

SECTION XIII

INFRACTIONS ET PEINES

54. Est coupable d'une infraction:

a) une personne qui donne faussement lieu de croire par le titre qu'elle assume ou autrement qu'elle est autorisée à agir comme courtier en immeubles, commerçant en immeubles ou représentant;

b) une personne qui contrevient à la présente loi ou à un règlement;

c) une personne qui donne une fausse information au surintendant relativement à l'application de la présente loi ou des règlements;

d) une personne, autre qu'un mandataire, qui offre de vendre un immeuble dont elle n'est pas propriétaire et qui fait défaut de révéler par écrit à l'acheteur éventuel le fait qu'elle n'est pas propriétaire de l'immeuble;

e) sous réserve du paragraphe o de l'article 53, une personne autorisée à agir comme courtier en immeubles qui, directement ou indirectement, paie ou promet de payer une rémunération à une personne autre qu'une personne autorisée à agir comme courtier en immeubles;

f) une personne autorisée qui emploie, pour l'accomplissement d'une activité immobilière, un représentant à l'emploi d'une autre personne autorisée ou un représentant qui ne détient pas un permis, ou lui paie, offre ou promet de lui payer une rémunération;

g) un représentant qui intervient dans l'accomplissement d'une activité immobilière pour le compte d'une personne autorisée autre que son employeur, ou

(o) to determine the cases where a person authorized to act as a real estate broker may share remuneration with a person other than a person authorized to act as a real estate broker;

(p) to establish a tariff of fees of persons who act as real estate brokers.

Such regulations shall come into force on the date of their publication in the *Québec Official Gazette* or on such later date as is fixed therein.

DIVISION XIII

OFFENCES AND PENALTIES

54. The following are guilty of an offence

(a) a person who falsely leads to the belief by the title which he assumes or otherwise that he is authorized to act as a real estate broker, real estate dealer or agent;

(b) a person who contravenes this act or a regulation;

(c) a person who gives false information to the Superintendent respecting the application of this act or the regulations;

(d) a person, other than a mandatary, who offers to sell an immovable of which he is not the owner and who fails to reveal in writing to the prospective purchaser the fact that he is not the owner of the immovable;

(e) subject to subparagraph o of section 53, a person authorized to act as a real estate broker who, directly or indirectly, pays or promises to pay remuneration to a person other than a person authorized to act as a real estate broker;

(f) an authorized person who employs, to perform a real estate activity, an agent employed by another authorized person or an agent who does not hold a permit, or who pays or offers or promises to pay him remuneration;

(g) an agent who intervenes in the performance of a real estate activity on behalf of an authorized person other than his employer, or who accepts to receive

qui accepte de recevoir de cette personne une rémunération;

h) une corporation ou société détentrice d'un permis qui accomplit une activité immobilière par l'intermédiaire d'une personne autre qu'un représentant à son emploi, un courtier en immeubles détenteur d'un permis ou une personne désignée nommément sur le permis que cette corporation ou société détient.

55. Une personne autre qu'une corporation qui est coupable d'une infraction à la présente loi ou aux règlements est passible, en plus du paiement des frais, d'une amende d'au moins \$100 et d'au plus \$2,000 ou d'un emprisonnement d'au plus un an.

Une corporation coupable d'une infraction à la présente loi ou aux règlements est passible, en plus du paiement des frais, d'une amende d'au moins \$500 et d'au plus \$25,000.

56. Lorsqu'une corporation commet une infraction à la présente loi ou aux règlements, tout officier, administrateur, employé ou représentant de cette corporation qui a prescrit ou autorisé l'accomplissement de l'infraction ou qui y a consenti ou acquiescé ou y a participé, est réputé être partie à l'infraction et est passible de la peine prévue au premier alinéa de l'article 55 que la corporation ait ou non été poursuivie ou déclarée coupable.

57. Une erreur ou une omission faite de bonne foi ne constitue pas une infraction au sens de la présente loi.

58. Les poursuites intentées en vertu de la présente loi ou des règlements sont intentées par le ministre, par le surintendant ou par une personne autorisée par le procureur général.

La Loi des poursuites sommaires (Statuts refondus, 1964, chapitre 35), y compris la deuxième partie, s'applique à ces poursuites.

59. Si une personne commet des infractions répétées à la présente loi ou aux règlements, le procureur général, après lui avoir intenté des poursuites

remuneration from that person;

(h) a corporation or partnership holding a permit which performs a real estate activity through a person other than an agent in its employ, a real estate broker holding a permit or a person designated by name on the permit that such corporation or partnership holds.

55. A person other than a corporation who is guilty of an offence against this act or the regulations is liable, in addition to payment of costs, to a fine of not less than \$100 nor more than \$2,000 or to imprisonment for not more than one year.

A corporation guilty of an offence against this act and the regulations is liable, in addition to payment of costs, to a fine of not less than \$500 nor more than \$25,000.

56. Where a corporation commits an offence against this act or the regulations, any officer, director, employee or representative of such corporation which has prescribed or authorized the commission of the offence or has consented thereto or acquiesced or participated therein, is deemed a party to the offence and is liable to the penalty provided for in the first paragraph of section 55 whether or not the corporation has been prosecuted or convicted.

57. An error or omission made in good faith does not constitute an offence within the meaning of this act.

58. Proceedings instituted under this act or the regulations shall be instituted by the Minister, the Superintendent or a person authorized by the Attorney General.

The Summary Convictions Act (Revised Statutes, 1964, chapter 35), including Part II, applies to such proceedings.

59. If a person commits repeated offences against this act or the regulations, the Attorney General, after having instituted penal proceedings against him, may

pénales, peut requérir de la Cour supérieure un bref d'injonction interlocutoire enjoignant à cette personne, à ses officiers, représentants ou employés de cesser la commission des infractions reprochées jusqu'à 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 pour obtenir un bref d'injonction en vertu du présent article. À tous autres égards, les dispositions du Code de procédure civile concernant les brefs d'injonction s'appliquent.

SECTION XIV

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

60. Toute clause d'un contrat intervenu entre une personne autorisée et son client assujettissant celui-ci, en tout ou en partie, à une loi autre qu'une loi de la Législature du Québec ou qu'une loi du Parlement du Canada ou de la Législature d'une autre province canadienne lorsque l'immeuble y est situé, est nulle.

61. L'avis prévu à l'article 17 doit être transmis sous pli recommandé ou être signifié en la manière prévue aux articles 120, 122 à 130, 132 à 135, 137 à 142, et 144 à 146 du Code de procédure civile qui s'appliquent *mutatis mutandis*.

Dans le cas d'une signification sous pli recommandé, cette signification est réputée avoir été faite à la date où l'avis a été posté.

62. Tout permis et tout ordre de suspension, de révocation d'un permis sont authentiques s'ils portent la signature du surintendant; il en est de même des reproductions de ces documents lorsqu'elles sont certifiées par le surintendant.

Le lieutenant-gouverneur en conseil peut toutefois permettre, aux conditions qu'il fixe, que la signature requise soit apposée au moyen d'un appareil automatique sur les documents qu'il détermine ou par reproduction mécanique.

obtain from the Superior Court an interlocutory injunction ordering such person or his representatives, officers or employees to cease the commission of the offences charged until final judgment is pronounced in penal matters.

After pronouncing such judgment, the Superior Court shall render its final judgment on the application for an injunction.

The Attorney General is dispensed from furnishing security to obtain a writ of injunction under this section. In all other respects, the provisions of the Code of Civil Procedure respecting writs of injunction apply.

DIVISION XIV

GENERAL PROVISIONS

60. Every clause of a contract made between an authorized person and his client subjecting the latter to all or part of an act other than an act of the Legislature of Québec or of the Parliament of Canada or of the Legislature of another Canadian Province when the immovable is situated therein, is void.

61. The notice provided for in section 17 must be sent by registered mail or served in the manner provided for in articles 120, 122 to 130, 132 to 135, 137 to 142, and 144 to 146 of the Code of Civil Procedure, which apply *mutatis mutandis*.

In the case of service by registered mail, such service is deemed to have been made on the date when the notice was mailed.

62. Every permit and every order suspending or cancelling a permit is authentic if it bears the signature of the Superintendent; the same applies to reproductions of such documents when certified by the Superintendent.

The Lieutenant-Governor in Council may however permit, on conditions fixed by him, that the required signature be affixed by means of an automatic device to the documents he determines or by mechanical reproduction.

Le lieutenant-gouverneur en conseil peut également permettre qu'un fac-similé de la signature requise 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 surintendant.

The Lieutenant-Governor in Council may also permit a facsimile of the required signature to be engraved, lithographed or printed on the documents he determines; in such case, the facsimile shall have the same effect as the signature itself even if the document is countersigned by a person authorized by the Superintendent.

63. Les dispositions de la présente loi sont d'ordre public et on ne peut y déroger par des conventions particulières.

63. The provisions of this act are of public order and no person may derogate therefrom by private agreement.

64. Une personne qui est partie à un contrat régi par la présente loi, sauf une personne autorisée, un constructeur ou un représentant, peut administrer une preuve testimoniale, même pour contredire ou changer les termes d'un écrit, lorsque la présente loi n'a pas été respectée.

64. A person who is a party to a contract governed by this act, except an authorized person, a builder or an agent, may make proof by testimony even to contradict or vary the terms of an instrument, when this act has not been complied with.

SECTION XV

DIVISION XV

DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

TRANSITIONAL AND FINAL PROVISIONS

65. La présente loi remplace la Loi du courtage immobilier (Statuts refondus, 1964, chapitre 267), laquelle est abrogée.

65. This act replaces the Real Estate Brokerage Act (Revised Statutes, 1964, chapter 267), which is repealed.

66. Une personne qui, lors de l'entrée en vigueur de la présente loi, est détentrice d'un permis ou d'un certificat d'inscription émis en vertu de la Loi du courtage immobilier (Statuts refondus, 1964, chapitre 267) conserve ce privilège avec tous les droits et obligations y afférents jusqu'à l'expiration de ce permis ou de ce certificat.

66. A person who, upon the coming into force of this act, is the holder of a permit or registration certificate issued under the Real Estate Brokerage Act (Revised Statutes, 1964, chapter 267) shall retain such privilege with all the rights and obligations relating thereto until the expiry of such permit or certificate.

67. Les règlements adoptés en vertu de la Loi du courtage immobilier (Statuts refondus, 1964, chapitre 267) et non incompatibles avec la présente loi, demeurent en vigueur jusqu'à l'adoption des règlements en vertu de la présente loi.

67. The regulations made under the Real Estate Brokerage Act (Revised Statutes, 1964, chapter 267) not inconsistent with this act shall remain in force until the making of regulations under this act.

68. Dans toute loi ou proclamation ainsi que dans tout arrêté en conseil, contrat ou document, un renvoi à la Loi du courtage immobilier est un renvoi à la Loi concernant les activités immobilières où à la disposition équivalente de ladite loi.

68. In any act, proclamation, order in council, contract or document, a reference to the Real Estate Brokerage Act is a reference to the Real estate activities Act or the equivalent provision of the said act.

69. Dans toute loi ou proclamation ainsi que dans tout arrêté en conseil, contrat ou document, l'expression « surintendant du courtage immobilier » désigne le surintendant des activités immobilières suivant la compétence qui lui est attribuée par la présente loi.

70. Le ministre des institutions financières, compagnies et coopératives est chargé de l'exécution de la présente loi.

[[**71.** Les deniers requis pour l'application de la présente loi sont pris, au cours de l'exercice financier 1972/1973, à même les deniers accordés par la Législature aux fins de l'application de la Loi du courtage immobilier et l'excédent des dépenses pour cet exercice financier est pris à même le fonds consolidé du revenu. Pour les exercices financiers subséquents, les deniers requis pour l'application de la présente loi sont pris à même les deniers accordés annuellement à cete fin par la Législature.]]

72. La présente loi entrera en vigueur à la date ou aux dates qui seront fixées par proclamation du lieutenant-gouverneur en conseil.

69. In any act, proclamation, order in council, contract or document, the expression "Superintendent of real estate brokerage" means the Superintendent of real estate activities according to the competence granted him by this act.

70. The Minister of Financial Institutions, Companies and Cooperatives is entrusted with the carrying out of this act.

[[**71.** The moneys required for the application of this act shall be taken, during the fiscal year 1972/1973, out of the moneys granted by the Legislature for the purposes of the application of the Real Estate Brokerage Act and the excess of expenditures for such fiscal year shall be taken out of the consolidated revenue fund. For subsequent fiscal years, the moneys required for the application of this act shall be taken out of the moneys granted annually for such purpose by the Legislature.]]

72. This act shall come into force on the date or dates fixed by proclamation of the Lieutenant-Governor in Council.