

chapitre C-73.2, r. 1

Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité

Loi sur le courtage immobilier
(chapitre C-73.2, a. 7, 21, 22, 22.1 à 22.6 et 46).

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 0.I	
INTERPRÉTATION.....	0.1
CHAPITRE I	
CONDITIONS D'EXERCICE D'UNE OPÉRATION DE COURTAGE	
SECTION I	
CONDITIONS GÉNÉRALES.....	1
SECTION II	
REPRÉSENTATION DES PARTIES À UNE TRANSACTION.....	13
SECTION III	
INTÉRÊT DANS UN IMMEUBLE, UNE ENTREPRISE OU UN PRÊT GARANTI PAR HYPOTHÈQUE IMMOBILIÈRE.....	18
SECTION IV	
CHANGEMENT AFFECTANT LE TITULAIRE DE PERMIS LIÉ PAR UN CONTRAT DE COURTAGE IMMOBILIER.....	24
SECTION V	
VÉRIFICATION D'IDENTITÉ ET DE CAPACITÉ JURIDIQUE.....	29
SECTION VI	
MESURES DE PROTECTION DES RENSEIGNEMENTS.....	31
SECTION VI.1	
EXERCICE DES ACTIVITÉS DE COURTIER AU SEIN D'UNE SOCIÉTÉ PAR ACTIONS.....	34.1
SECTION VII	
PARTAGE DE RÉTRIBUTION.....	35
SECTION VIII (Abrogée)	
SECTION IX	
DISPOSITIONS DIVERSES.....	43
CHAPITRE I.1	
MODALITÉS SELON LESQUELLES LES FORMULAIRES OBLIGATOIRES DOIVENT ÊTRE REMPLIS.....	46.1
CHAPITRE II (Abrogé)	

SECTION I (*Abrogée*)

SECTION II (*Abrogée*)

SECTION III (*Abrogée*)

CHAPITRE III
DÉONTOLOGIE

SECTION I

DISPOSITION GÉNÉRALE..... **61**

SECTION II

DEVOIRS GÉNÉRAUX ET OBLIGATIONS ENVERS LE PUBLIC..... **62**

SECTION III

DEVOIRS ENVERS LA PARTIE QUE REPRÉSENTE LE COURTIER ET
LES PARTIES À UNE TRANSACTION..... **77**

SECTION IV

DEVOIRS ENVERS LES AUTRES TITULAIRES DE PERMIS

§ 1. — *Obligations générales*..... **90**

§ 2. — *Devoir de collaboration*..... **95**

§ 3. — *Respect du caractère exclusif du contrat de courtage immobilier*..... **98**

§ 4. — *Présentation des propositions de transaction*..... **100**

SECTION V

DEVOIRS ENVERS LA PROFESSION

§ 1. — *Contribution à l'avancement de la profession*..... **103**

§ 2. — *Collaboration avec l'Organisme*..... **105**

CHAPITRE IV

REPRÉSENTATIONS, PUBLICITÉ ET INFORMATION SUR LES
IMMEUBLES

SECTION I

REPRÉSENTATIONS ET PUBLICITÉ..... **110**

SECTION II

IDENTIFICATION D'UN TITULAIRE DE PERMIS..... **114**

SECTION III

INFORMATION SUR LES IMMEUBLES..... **118**

CHAPITRE 0.I

INTERPRÉTATION

D. 173-2023, a. 1.

0.1. Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, les mots «courtier» et «agence» désignent, respectivement, un titulaire de permis de courtier et un titulaire de permis d'agence et l'expression «titulaire de permis» désigne un titulaire de permis de courtier et un titulaire de permis d'agence.

D. 173-2023, a. 1.

CHAPITRE I

CONDITIONS D'EXERCICE D'UNE OPÉRATION DE COURTAGE

D. 299-2010, c. I; D. 173-2023, a. 2.

SECTION I

CONDITIONS GÉNÉRALES

1. Le titulaire de permis doit révéler à toute personne avec qui il est en relation dans le cadre d'une opération de courtage visée à l'article 3.1 de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.2) sa qualité de titulaire d'un permis de courtier ou d'agence délivré en vertu de cette loi.

Il doit, sur demande, exhiber son permis.

D. 299-2010, a. 1; D. 173-2023, a. 3.

2. Le titulaire de permis doit éviter de se placer en situation de conflit d'intérêts et, s'il ne peut l'éviter, il doit le dénoncer sans délai et par écrit aux intéressés.

D. 299-2010, a. 2.

3. Le titulaire de permis qui, en plus de ses activités en matière de courtage immobilier, se livre à d'autres activités professionnelles ou exploite une autre entreprise, doit éviter que ces autres activités ou cette autre entreprise ne compromettent son intégrité, son indépendance ou sa compétence.

D. 299-2010, a. 3.

4. Le titulaire de permis doit offrir ses services sans distinction, exclusion ou préférence fondée sur un motif de discrimination prévu à l'article 10 de la Charte des droits et libertés de la personne, y compris le nombre ou l'âge des enfants.

D. 299-2010, a. 4.

5. Le titulaire de permis doit vérifier, conformément aux usages et aux règles de l'art, les renseignements qu'il fournit au public ou à un autre titulaire de permis. Il doit toujours être en mesure de démontrer l'exactitude de ces renseignements.

D. 299-2010, a. 5.

6. Le titulaire de permis ne doit pas, dans l'exercice de ses activités, éluder ou tenter d'éluder sa responsabilité civile professionnelle ni, le cas échéant, celle de la société par actions au sein de laquelle il exerce ses activités conformément à la section IV du chapitre II de la Loi sur le courtage immobilier

(chapitre C-73.2). Il lui est notamment interdit d'insérer dans un contrat de service une clause excluant directement ou indirectement, en totalité ou en partie, cette responsabilité.

D. 299-2010, a. 6; D. 1256-2011, a. 1.

7. Le titulaire de permis ne doit pas prêter son nom à une personne devenue inabile à exercer ses activités ou à toute autre personne qui n'est pas titulaire d'un permis.

De plus, il ne doit pas permettre à une personne dont le permis a été suspendu ou révoqué d'employer son nom pour se livrer à une opération de courtage. Il ne peut employer, autoriser à agir, garder à son emploi ou tolérer dans son bureau une telle personne, sans raison valable.

D. 299-2010, a. 7.

8. Le titulaire de permis ne doit retirer ou convenir de retirer aucune rétribution établie en fonction de la différence entre le prix indiqué par la partie qu'il représente et celui accepté par l'autre partie à la transaction.

D. 299-2010, a. 8.

9. Le titulaire de permis ne doit pas utiliser ni prêter un bien, dont la garde lui a été confiée par une partie qu'il représente ou une partie à une transaction, à des fins autres que celles pour lesquelles ce bien lui a été confié, à moins d'une autorisation écrite à cet effet.

D. 299-2010, a. 9.

10. Le titulaire de permis ne doit pas retarder indûment la remise de tout bien dont la garde lui a été confiée par une partie qu'il représente ou une partie à une transaction.

D. 299-2010, a. 10.

11. Lorsqu'il utilise un formulaire, le titulaire de permis doit toujours utiliser la version la plus récente.

D. 299-2010, a. 11.

12. Toute divulgation écrite requise par la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.2) ou le présent règlement doit être exprimée dans un langage simple, clair et concis. Elle doit être présentée d'une manière logique, susceptible de porter à l'attention de la personne ou de la société à laquelle elle est destinée, les informations qui doivent lui être transmises.

D. 299-2010, a. 12.

12.1. Le titulaire de permis doit avoir accès à un ordinateur à son établissement et posséder en tout temps, à des fins professionnelles, une adresse de courrier électronique valide.

D. 156-2012, a. 1.

SECTION II

REPRÉSENTATION DES PARTIES À UNE TRANSACTION

13. Les parties à une transaction comprennent toutes les personnes pouvant être intéressées à conclure une transaction visée à l'article 1 de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.2).

D. 299-2010, a. 13.

14. Le titulaire de permis représente la partie à laquelle il est lié par un contrat de courtage immobilier.

D. 299-2010, a. 14; D. 939-2013, a. 1; L.Q. 2021, c. 36, a. 195; D. 173-2023, a. 4.

15. Le titulaire de permis doit protéger et promouvoir les intérêts de la partie qu'il représente tout en accordant un traitement équitable à toutes les parties à une transaction.

Il ne peut faire aucune représentation allant à l'encontre de la partie qu'il représente. Il ne peut divulguer d'information confidentielle ou stratégique concernant cette partie ou la transaction envisagée, sauf autorisation écrite de cette dernière.

D. 299-2010, a. 15.

16. Le titulaire de permis doit informer, dans les meilleurs délais, toute partie qui n'est pas représentée, du fait qu'il doit protéger et promouvoir les intérêts de la partie qu'il représente tout en accordant un traitement équitable aux autres parties.

D. 299-2010, a. 16; D. 173-2023, a. 5.

16.1. Le titulaire de permis n'est pas tenu d'envoyer ou de remettre, conformément au deuxième alinéa l'article 29.1 de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.2), un avis de résiliation d'un contrat visant l'achat ou la location d'un immeuble dans les cas suivants:

1° il n'y a aucun autre titulaire de permis dont l'établissement se situe dans un rayon de 50 km de l'immeuble pour lequel son client a l'intention de formuler une proposition en vue de son achat, de sa location ou de son échange qui puisse agir comme son intermédiaire;

2° le titulaire de permis est une agence et le titulaire de permis de courtier par l'entremise duquel l'agence agit en vertu du contrat relatif à la vente, à la location ou à l'échange de l'immeuble n'est pas le titulaire de permis de courtier par l'entremise duquel cette agence représente le client qui a l'intention de formuler une proposition en vue de l'achat, de la location ou de l'échange de cet immeuble.

D. 938-2022, a. 1.

16.2. Dans le cas où la partie pour laquelle le titulaire de permis accepte d'agir comme intermédiaire ne reçoit pas un formulaire obligatoire contenant un texte informatif qui présente notamment la mission de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, le titulaire de permis doit, sans délai, remettre à cette partie un document contenant un tel texte.

D. 173-2023, a. 6; N.I. 2023-04-01.

17. Le titulaire de permis doit divulguer sans délai à la partie avec laquelle il est lié par un contrat de courtage immobilier, le fait qu'il est également lié par un contrat de courtage immobilier à une autre partie à la transaction.

Lorsque le titulaire de permis est visé par l'un des cas prévus à l'article 16.1, il doit, sans délai, en informer par écrit son client et obtenir, avant que celui-ci ne formule une proposition en vue de l'achat, de la location ou de l'échange de l'immeuble, son consentement écrit pour continuer à le représenter. À défaut, le titulaire de permis doit résilier le contrat.

D. 299-2010, a. 17; D. 938-2022, a. 2; D. 173-2023, a. 7.

SECTION III

INTÉRÊT DANS UN IMMEUBLE, UNE ENTREPRISE OU UN PRÊT GARANTI PAR HYPOTHÈQUE IMMOBILIÈRE

18. Le titulaire de permis, qu'il soit ou non dans l'exercice de ses fonctions, qui, directement ou indirectement, possède ou se propose d'acquérir un intérêt dans un immeuble qui fait l'objet d'un achat ou d'une vente ou encore agit ou se propose d'agir à titre de prêteur à l'égard d'un prêt garanti par hypothèque immobilière doit, avant la rédaction ou l'acceptation de la proposition de transaction par le contractant

pressenti, lui transmettre sans délai, par tout moyen faisant preuve de la date et de l'heure de sa réception, un avis écrit indiquant:

- 1° le nom du titulaire de permis;
- 2° le permis dont il est titulaire ainsi que le numéro de ce permis;
- 3° les coordonnées de son établissement;
- 4° le nom et les coordonnées du contractant pressenti;
- 5° l'objet et la nature de la transaction;
- 6° la nature de l'intérêt qu'il possède ou se propose d'acquérir;
- 7° la date et l'heure de réception de l'avis;
- 8° la signature du courtier ou du dirigeant de l'agence, selon le cas.

Le cas échéant, l'avis doit en outre indiquer le fait que, pour son compte, le titulaire de permis négocie, a négocié ou a l'intention de négocier la revente ou l'aliénation de l'immeuble qu'il se propose d'acquérir.

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

L'avis du titulaire de permis doit être conservé dans le dossier des avis de divulgation tenu par le courtier ou par l'agence pour laquelle il agit et être consigné au registre des avis de divulgation.

D. 299-2010, a. 18; D. 173-2023, a. 8.

19. *(Abrogé).*

D. 299-2010, a. 19; D. 173-2023, a. 9.

20. Le titulaire de permis qui vend ou loue un immeuble dans lequel il détient un intérêt direct ou indirect ne peut représenter l'acheteur ou le locataire qui s'y intéresse. Sauf lors de la conclusion ou du renouvellement du bail d'un immeuble à usage d'habitation, il doit aviser l'acheteur ou le locataire, sans délai et par écrit, qu'il ne le représente pas et que celui-ci a la possibilité de se faire représenter par le titulaire de permis de son choix.

D. 299-2010, a. 20; D. 156-2012, a. 2; D. 173-2023, a. 10.

21. Le titulaire de permis qui acquiert un intérêt direct ou indirect dans un immeuble ne peut représenter la personne qui entend le vendre ou le louer. Il doit aviser cette dernière, sans délai et par écrit, qu'il ne la représente pas et que celle-ci a la possibilité de se faire représenter par le titulaire de permis de son choix.

D. 299-2010, a. 21; D. 173-2023, a. 11.

22. Le titulaire de permis qui souhaite acquérir un intérêt direct ou indirect dans l'immeuble qu'il est chargé de vendre ou louer en vertu d'un contrat de courtage immobilier doit, avant de déposer sa proposition de transaction, mettre fin au contrat de courtage. Toutefois, il ne peut mettre fin au contrat de courtage en vue de l'acquérir ou le louer tant qu'il y a des transactions en cours sur l'immeuble ou qu'il collabore avec un autre titulaire de permis en vue de la réalisation de la transaction sur l'immeuble.

D. 299-2010, a. 22; D. 173-2023, a. 12.

23. Le titulaire de permis ne peut réclamer ni recevoir de rétribution lorsqu'il devient locataire ou acquiert un intérêt dans un immeuble pour lui-même, pour une société ou une personne morale dont il a le contrôle ou lorsque son conjoint, avec lequel il est marié ou uni civilement ou avec lequel il vit en union de fait, ou une personne morale ou une société contrôlée par ce dernier devient locataire ou acquiert un intérêt dans l'immeuble.

D. 299-2010, a. 23; D. 939-2013, a. 2; D. 173-2023, a. 13.

SECTION IV

CHANGEMENT AFFECTANT LE TITULAIRE DE PERMIS LIÉ PAR UN CONTRAT DE COURTAGE IMMOBILIER

D. 299-2010, sec. IV; D. 173-2023, a. 14.

24. L'agence à qui un contrat de courtage immobilier a été confié doit sans délai aviser par écrit son contractant de tout changement quant à l'identité du courtier qui agit pour elle auprès de ce contractant.

D. 299-2010, a. 24; D. 173-2023, a. 59.

25. Dès que le courtier cesse d'agir à son compte, il doit en aviser par écrit les parties qu'il représente. Un tel avis devra indiquer le droit des parties de continuer de faire affaires avec le courtier qui agit dorénavant pour le compte de l'agence qu'il identifie ou de mettre fin au contrat de courtage immobilier.

D. 299-2010, a. 25; D. 939-2013, a. 3; D. 173-2023, a. 15.

26. Lorsque le courtier cesse d'agir pour le compte d'une agence, celle-ci ou, à défaut, le courtier, doit en aviser sans délai et par écrit les parties que le courtier représente. Un tel avis devra indiquer le droit des parties de continuer de faire affaires avec l'agence, de continuer de faire affaires avec le courtier qui agit à son compte ou pour le compte d'une autre agence qu'il identifie ou de mettre fin au contrat de courtage immobilier.

D. 299-2010, a. 26; D. 939-2013, a. 4; D. 173-2023, a. 16.

27. Le titulaire de permis qui a conclu un contrat de courtage immobilier doit aviser par écrit son contractant de tout changement quant à l'adresse de son établissement.

D. 299-2010, a. 27; D. 173-2023, a. 17.

28. Le contrat de courtage immobilier conclu par un courtier qui exerce ses activités pour son propre compte est réputé résilié à compter de la cessation des activités du courtier ou à compter de la suspension ou de la révocation de son permis.

D. 299-2010, a. 28; D. 173-2023, a. 59.

SECTION V

VÉRIFICATION D'IDENTITÉ ET DE CAPACITÉ JURIDIQUE

29. Le titulaire de permis doit vérifier et s'assurer de l'identité de la partie qu'il représente ainsi que de celle des autres parties à la transaction, si ces dernières ne sont pas représentées par un autre titulaire de permis.

Il doit noter au dossier les renseignements concernant l'identité de la partie dont il vérifie l'identité et, lorsqu'il n'a pas été en mesure de la rencontrer en personne, y conserver les documents ayant permis la vérification de l'identité de cette dernière.

D. 299-2010, a. 29; D. 939-2013, a. 5; D. 173-2023, a. 18.

30. Le titulaire de permis doit vérifier et s'assurer de la capacité juridique de la partie qu'il représente ou de son représentant pour effectuer la transaction envisagée ainsi que de celle des autres parties à la transaction, si ces dernières ne sont pas représentées par un autre titulaire de permis.

D. 299-2010, a. 30; D. 939-2013, a. 6; D. 173-2023, a. 19.

SECTION VI

MESURES DE PROTECTION DES RENSEIGNEMENTS

31. Le titulaire de permis doit respecter la confidentialité des informations qui lui sont confiées, ainsi que le secret de tout renseignement personnel recueilli à l'occasion de l'exercice de ses activités, à moins qu'une disposition expresse d'une loi, une ordonnance d'un tribunal compétent ou l'exercice de ses activités ne le relève de cette obligation.

D. 299-2010, a. 31.

32. Le titulaire de permis ne doit pas faire usage des renseignements personnels recueillis à l'occasion de l'exercice de ses activités à des fins autres que celles pour lesquelles ils l'ont été.

D. 299-2010, a. 32.

33. Le titulaire de permis doit prendre tous les moyens raisonnables pour qu'une personne qu'il emploie ou autorise à agir pour lui ne révèle pas les renseignements personnels recueillis à l'occasion de l'exercice de ses activités.

Le titulaire de permis doit s'assurer que ses outils de travail de même que les registres et les dossiers qu'il tient sont installés ou conservés de façon à préserver la confidentialité des documents ou de l'information qui s'y retrouve.

D. 299-2010, a. 33.

34. Le titulaire de permis doit, lorsqu'il obtient des renseignements personnels d'un autre titulaire de permis dans le cadre d'une transaction, utiliser ces renseignements aux seules fins pour lesquelles ils lui sont transmis. Il ne peut les transmettre à un autre titulaire de permis sans l'autorisation du premier.

D. 299-2010, a. 34.

SECTION VI.1

EXERCICE DES ACTIVITÉS DE COURTIER AU SEIN D'UNE SOCIÉTÉ PAR ACTIONS

D. 1256-2011, a. 2.

34.1. Le courtier qui agit pour une agence est autorisé à exercer ses activités au sein d'une société par actions, conformément à la section IV du chapitre II de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.2), si les conditions suivantes sont respectées:

1° il détient au moins 90% des droits de vote rattachés aux actions de la société;

2° il est président de la société;

3° les informations visées aux paragraphes 1 et 2 peuvent être vérifiées à l'examen des documents qui peuvent être exigés en vertu du paragraphe 8;

4° il a transmis à l'Organisme les documents et renseignements requis au paragraphe 13 de l'article 5 du Règlement sur les permis de courtier et d'agence (chapitre C-73.2, r. 8);

5° un contrat a été conclu entre la société, représentée par le courtier, et l'agence pour laquelle il agit;

6° il agit pour l'agence exclusivement par l'entremise de la société;

7° le nom de la société comprend le nom du courtier ou, le cas échéant, son nom usuel, tel qu'ils apparaissent sur le permis;

8° il fournit, sur demande de l'Organisme, dans les délais et selon les modalités fixés par celui-ci, les documents à jour suivants:

a) les statuts et les règlements de la société ainsi que les documents devant y être joints en vertu de la Loi sur les sociétés par actions (chapitre S-31.1) ou les documents similaires qui sont exigés en vertu de la loi constitutive de la société;

b) le registre des valeurs mobilières de la société;

c) toute convention entre actionnaires et toute entente de vote de même que toute modification y afférente;

d) toute convention portant sur l'octroi d'options d'achat d'actions comportant droit de vote ou portant sur tout autre droit, même conditionnel, conféré à une personne de se faire émettre de telles actions;

e) la déclaration initiale ou la déclaration d'immatriculation de la société et leurs mises à jour, déposées en vertu de la Loi sur la publicité légale des entreprises (chapitre P-44.1);

f) le nom des principaux dirigeants de la société ainsi que l'adresse de leur domicile.

D. 1256-2011, a. 2; D. 939-2013, a. 7; D. 173-2023, a. 20.

34.2. Lorsque le courtier qui exerce ses activités au sein d'une société par actions constate que l'une des conditions prévues au présent règlement ou à la section IV du chapitre II de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.2) n'est plus satisfaite, il doit, dans les 15 jours de ce constat, prendre les mesures nécessaires pour corriger la situation, à défaut de quoi, il cesse d'être autorisé à exercer ses activités au sein de la société par actions.

Lorsque l'Organisme constate que le courtier a été autorisé à exercer ses activités au sein d'une société par actions sous de fausses représentations, il cesse immédiatement d'être autorisé à exercer ses activités au sein de cette société.

D. 1256-2011, a. 2.

34.3. Lorsque le courtier exerce ses activités au sein d'une société par actions, tout contrat de courtage immobilier ou tout formulaire qui constate un tel contrat, relatif à une opération de courtage visée à l'article 3.1 de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.2) doit être signé par cette société, représentée par le courtier, pour et au nom de l'agence pour laquelle ce dernier agit.

D. 1256-2011, a. 2; D. 173-2023, a. 21.

SECTION VII

PARTAGE DE RÉTRIBUTION

35. Le courtier qui agit pour une agence doit, lorsqu'il reçoit une rétribution dans le cadre d'une transaction, verser celle-ci sans délai à l'agence pour laquelle il exerce ses activités.

D. 299-2010, a. 35.

36. Le titulaire de permis qui a conclu un contrat de courtage immobilier doit, sans délai et par écrit, divulguer à la partie qu'il représente toute entente de rétribution dont il bénéficie qui a un lien avec l'objet du contrat.

De plus, le titulaire de permis doit lui divulguer sans délai et par écrit l'identité de l'autre personne ou société qui lui doit une rétribution, la nature de sa relation avec celle-ci, ainsi que la nature de la rétribution due, dans le cas d'un avantage autre que monétaire.

D. 299-2010, a. 36; D. 173-2023, a. 22.

37. Le titulaire de permis ne peut partager sa rétribution avec une personne ou une société qui exerce ou tente d'exercer l'activité de courtier sans y être autorisée au Québec ou hors Québec.

Le titulaire de permis ne peut partager la rétribution qu'il perçoit dans le cadre d'une transaction visée à l'article 3 du Règlement sur les permis de courtier et d'agence (chapitre C-73.2, r. 8) qu'avec un autre titulaire de permis, une personne ou une société autorisée à se livrer à l'extérieur du Québec à une opération de courtage visée à l'article 3.1 de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.2) ou une personne visée à l'article 3 de cette loi.

Malgré les premier et deuxième alinéas, le titulaire de permis peut, conformément aux conditions prévues par la Loi sur la distribution de produits et services financiers (chapitre D-9.2) et les règlements pris pour son application, partager sa rétribution avec un cabinet ou un représentant autonome ou une société autonome au sens de cette loi ainsi qu'avec un courtier ou un conseiller régi par la Loi sur les valeurs mobilières (chapitre V-1.1) ou par la Loi sur les instruments dérivés (chapitre I-14.01).

D. 299-2010, a. 37; D. 1256-2011, a. 3; D. 156-2012, a. 3; D. 173-2023, a. 23.

38. Le titulaire de permis qui partage ou prévoit partager sa rétribution doit sans délai divulguer ce fait par écrit à la partie qu'il représente et conserver un exemplaire de l'avis donné à cet effet.

De plus, le titulaire de permis doit divulguer, lorsque toute autre rétribution est ou pourra être payable, l'identité de l'autre personne ou société et, dans le cas d'un avantage autre que monétaire, la nature de la compensation.

D. 299-2010, a. 38.

39. Le titulaire de permis peut, de façon à promouvoir ses services, offrir des réductions de rétribution, des avantages ou des cadeaux.

Le titulaire de permis peut renoncer en partie à la rétribution à laquelle il a droit, en autant que cette renonciation ne comporte aucun désavantage pour les autres parties à la transaction ou pour un autre titulaire de permis.

Notamment, le titulaire de permis ne peut renoncer à la rétribution à laquelle il a droit, dans les cas où une ou plusieurs propositions de transaction sont présentées par l'intermédiaire d'autres titulaires de permis,

concurremment à une proposition de transaction présentée par son entremise ou reçue directement par la personne qui cherche à vendre ou à louer son immeuble.

D. 299-2010, a. 39; D. 173-2023, a. 24.

40. Le titulaire de permis doit sans délai indiquer par écrit à la partie qu'il représente les conditions de partage de rétribution qu'il offre aux autres titulaires de permis qui collaboreront à la transaction, ainsi que les conséquences engendrées par les conditions proposées.

D. 299-2010, a. 40.

SECTION VIII

(Abrogée)

D. 299-2010, sec. VIII; D. 173-2023, a. 25.

41. *(Abrogé).*

D. 299-2010, a. 41; D. 156-2012, a. 4; D. 173-2023, a. 25.

42. *(Abrogé).*

D. 299-2010, a. 42; D. 156-2012, a. 5; D. 173-2023, a. 25.

SECTION IX

DISPOSITIONS DIVERSES

43. Le titulaire de permis doit, lorsqu'il agit à titre d'intermédiaire dans le cadre d'une opération de courtage visée à l'article 3.1 de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.2), recommander le versement d'un acompte raisonnable.

Le titulaire de permis qui reçoit un tel acompte ne peut le déposer que dans le compte en fidéicommis d'un titulaire de permis.

D. 299-2010, a. 43; D. 173-2023, a. 26.

44. Le titulaire de permis doit, lorsque la partie qu'il représente désire avoir recours à un service de diffusion d'information concernant un immeuble, inscrire l'immeuble à ce service au moment d'en débuter la mise en marché et d'effectuer les actes prévus au contrat de courtage immobilier.

D. 299-2010, a. 44; D. 173-2023, a. 27.

45. Le titulaire de permis doit remettre à la partie qu'il représente, sans délai, sur tout support permettant d'en assurer l'intégrité, l'accessibilité, l'authenticité et l'intelligibilité, un exemplaire de tout document contenant les données servant à décrire l'immeuble qui fait l'objet du contrat de courtage immobilier.

D. 299-2010, a. 45; D. 173-2023, a. 28.

46. Le titulaire de permis ne doit présenter à la partie qu'il représente que des immeubles correspondant aux besoins ou critères de celle-ci. Il doit, de plus, l'informer des motifs qui l'ont mené à la sélection des immeubles présentés.

D. 299-2010, a. 46; D. 173-2023, a. 29.

CHAPITRE I.1

MODALITÉS SELON LESQUELLES LES FORMULAIRES OBLIGATOIRES DOIVENT ÊTRE REmplis

D. 173-2023, a. 30.

46.1. Les contrats de courtage immobilier et les autres actes relatifs à une opération de courtage visée à l'article 3.1 de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.2) qui sont constatés sur un formulaire obligatoire doivent être complétés clairement et lisiblement par le titulaire de permis. Lorsque ce dernier en complète un de façon manuscrite, il doit le faire à l'encre.

D. 173-2023, a. 30.

46.2. Lorsque le titulaire de permis utilise des abréviations dans un formulaire obligatoire, il doit en faire la description complète à la première occurrence ou dans une annexe au formulaire.

D. 173-2023, a. 30.

46.3. Une mention ou une stipulation ne doit pas laisser d'ambiguïté quant au fait que certains termes et conditions d'un formulaire obligatoire s'appliquent ou non.

D. 173-2023, a. 30.

46.4. Lorsque le titulaire de permis complète un formulaire obligatoire, il doit utiliser un caractère typographique différent de celui utilisé pour les mentions ou stipulations contenues à ce formulaire, de façon à permettre aux parties de distinguer facilement ces dernières de tout ajout ou modification.

D. 173-2023, a. 30.

46.5. Une rature à une mention ou à une stipulation contenue dans un formulaire obligatoire doit être faite de façon apparente par le titulaire de permis et le consentement des parties à cette rature doit être obtenu à même le formulaire avant sa signature.

D. 173-2023, a. 30.

46.6. Toute modification que peut apporter un titulaire de permis à un formulaire obligatoire doit porter uniquement sur l'objet visé par les termes et conditions de celui-ci.

D. 173-2023, a. 30.

46.7. Le titulaire de permis doit, avant de faire signer un formulaire obligatoire qu'il a complété, permettre aux parties de prendre connaissance des termes et conditions de celui-ci et fournir toutes les explications et réponses aux questions posées par celles-ci.

D. 173-2023, a. 30.

46.8. Le titulaire de permis ne doit faire aucun ajout, modification ou rature sur un formulaire obligatoire après que l'une des parties ait apposé sa signature sur ce formulaire.

D. 173-2023, a. 30.

46.9. Un formulaire obligatoire doit porter un titre et un numéro unique.

D. 173-2023, a. 30.

46.10. Une mention requise par le présent règlement, qui doit être indiquée sur un formulaire obligatoire, peut être indiquée sur une annexe à ce formulaire et en fait alors partie intégrante.

D. 173-2023, a. 30.

46.11. Le titulaire de permis doit utiliser tout formulaire élaboré en vertu de l'article 129.1 ou 129.2 de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.2), y compris toute annexe.

D. 173-2023, a. 30.

46.12. Le titulaire de permis doit remettre un exemplaire du contrat de courtage immobilier, de la proposition de transaction ou du formulaire complété et signé aux parties concernées.

Un formulaire obligatoire peut être sur support papier ou sur tout autre support permettant de l'imprimer et d'en assurer l'intégrité.

D. 173-2023, a. 30.

CHAPITRE II

(Abrogé)

D. 299-2010, c. II; D. 173-2023, a. 31.

SECTION I

(Abrogée)

D. 299-2010, sec. I; D. 173-2023, a. 31.

47. *(Abrogé).*

D. 299-2010, a. 47; D. 173-2023, a. 31.

48. *(Abrogé).*

D. 299-2010, a. 48; D. 173-2023, a. 31.

SECTION II

(Abrogée)

D. 299-2010, sec. II; D. 173-2023, a. 31.

§ 1.—

(Abrogée)

D. 299-2010, ss. 1; D. 173-2023, a. 31.

49. *(Abrogé).*

D. 299-2010, a. 49; D. 173-2023, a. 31.

50. *(Abrogé)*.

D. 299-2010, a. 50; D. 173-2023, a. 31.

51. *(Abrogé)*.

D. 299-2010, a. 51; D. 156-2012, a. 6; D. 173-2023, a. 31.

52. *(Abrogé)*.

D. 299-2010, a. 52; D. 173-2023, a. 31.

§ 2.—

(Abrogée)

D. 299-2010, ss. 2; D. 173-2023, a. 31.

53. *(Abrogé)*.

D. 299-2010, a. 53; D. 173-2023, a. 31.

54. *(Abrogé)*.

D. 299-2010, a. 54; D. 173-2023, a. 31.

55. *(Abrogé)*.

D. 299-2010, a. 55; D. 1256-2011, a. 4; D. 173-2023, a. 31.

56. *(Abrogé)*.

D. 299-2010, a. 56; D. 173-2023, a. 31.

57. *(Abrogé)*.

D. 299-2010, a. 57; D. 173-2023, a. 31.

58. *(Abrogé)*.

D. 299-2010, a. 58; D. 173-2023, a. 31.

SECTION III

(Abrogée)

D. 299-2010, sec. III; D. 173-2023, a. 31.

59. *(Abrogé)*.

D. 299-2010, a. 59; D. 173-2023, a. 31.

60. *(Abrogé)*.

D. 299-2010, a. 60; D. 173-2023, a. 31.

CHAPITRE III

DÉONTOLOGIE

SECTION I

DISPOSITION GÉNÉRALE

61. Le présent chapitre s'applique au courtier et au dirigeant d'agence, qu'il soit ou non dans l'exercice de ses activités.

D. 299-2010, a. 61.

SECTION II

DEVOIRS GÉNÉRAUX ET OBLIGATIONS ENVERS LE PUBLIC

62. Le courtier ou le dirigeant d'agence doit exercer ses activités avec prudence, diligence et compétence, et faire preuve de probité, de courtoisie et d'esprit de collaboration. Il ne doit commettre aucun acte dérogatoire à l'honneur et à la dignité de la profession.

Le courtier ou le dirigeant d'agence doit aussi maintenir de saines pratiques.

D. 299-2010, a. 62.

63. La conduite d'un courtier ou d'un dirigeant d'agence doit être empreinte d'objectivité, de discrétion et de modération.

D. 299-2010, a. 63.

64. Le courtier ou le dirigeant d'agence doit appuyer toute mesure visant la protection du public.

D. 299-2010, a. 64.

65. Le courtier ou le dirigeant d'agence doit appuyer toute mesure susceptible d'améliorer la qualité des services dans le domaine où il exerce.

D. 299-2010, a. 65.

66. Le courtier ou le dirigeant d'agence doit s'abstenir d'exercer dans des conditions ou dans un état susceptibles de compromettre la qualité de ses services.

D. 299-2010, a. 66.

67. Le courtier ou le dirigeant d'agence doit exercer ses activités de façon à éviter toute polémique.

D. 299-2010, a. 67.

68. Le courtier ou le dirigeant d'agence ne doit pas tenter d'intimider une personne avec qui il est en relation, notamment pour inciter celle-ci à retirer une demande présentée à l'Organisme ou à modifier son témoignage.

D. 299-2010, a. 68; D. 173-2023, a. 32.

69. Le courtier ou le dirigeant d'agence ne doit participer à aucun acte ou pratique, en matière immobilière, qui puisse être illégal ou qui puisse porter préjudice au public ou à la profession.

D. 299-2010, a. 69.

70. Le courtier ou le dirigeant d'agence doit prendre tous les moyens raisonnables pour faire en sorte que les personnes qui sont à son emploi ou autorisées à agir pour lui respectent les dispositions de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.2) et des règlements pris conformément à celle-ci.

D. 299-2010, a. 70.

71. Le courtier ou le dirigeant d'agence doit collaborer avec tout service ou organisme officiel chargé de protéger le public, dans la mesure prévue par la loi.

D. 299-2010, a. 71.

72. Le courtier ou le dirigeant d'agence ne doit pas inciter une personne de façon pressante et abusive à recourir à ses services professionnels.

Notamment, le courtier ou le dirigeant d'agence ne peut, indûment, de quelque façon que ce soit, influencer ou permettre que soient influencées, ou tenter d'influencer, des personnes qui peuvent être, sur le plan émotif ou physique, vulnérables du fait de leur âge, de leur état de santé ou de la survenance d'un événement spécifique.

D. 299-2010, a. 72.

73. Le courtier ou le dirigeant d'agence doit, dans l'exercice de ses activités, tenir compte de ses aptitudes, des limites de ses connaissances et des moyens dont il dispose. Notamment, il ne doit pas accepter de se livrer à une opération de courtage visée à l'article 3.1 de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.2) qui est hors de son champ de compétence, sans obtenir l'aide nécessaire notamment auprès d'un autre titulaire de permis ayant les compétences requises.

D. 299-2010, a. 73; D. 173-2023, a. 33.

74. Le courtier ou le dirigeant d'agence doit assurer la mise à jour continue de ses connaissances, notamment en se conformant aux dispositions du chapitre IV du Règlement sur les permis de courtier et d'agence (chapitre C-73.2, r. 8).

D. 299-2010, a. 74; D. 173-2023, a. 34.

75. Le courtier ou le dirigeant d'agence doit, lorsqu'il intervient sur la place publique en matière immobilière, s'assurer qu'il le fait de façon compétente.

D. 299-2010, a. 75.

76. Le courtier ou le dirigeant d'agence ne doit pas émettre une opinion quant à la valeur d'un immeuble ou quant au coût d'un emprunt, à moins qu'elle ne soit fondée et motivée conformément aux usages et aux règles de l'art.

D. 299-2010, a. 76; D. 173-2023, a. 35.

SECTION III

DEVOIRS ENVERS LA PARTIE QUE REPRÉSENTE LE COURTIER ET LES PARTIES À UNE TRANSACTION

D. 299-2010, sec. III; D. 173-2023, a. 36.

77. Le courtier ou le dirigeant d'agence doit faire preuve d'une disponibilité raisonnable. À défaut, il doit désigner un autre titulaire de permis pour le remplacer et prendre les mesures nécessaires pour que toutes les communications qui lui sont adressées soient traitées en son absence et que le suivi des dossiers soit effectué.

D. 299-2010, a. 77.

78. Le courtier ou le dirigeant d'agence doit fournir toutes les explications nécessaires à la compréhension et à l'appréciation des services qu'il, ou l'agence pour laquelle il agit, s'engage à rendre ou qu'il rend.

D. 299-2010, a. 78.

79. Le courtier ou le dirigeant d'agence ne doit pas conseiller ou encourager une partie à une transaction à poser un acte qu'il sait illégal ou frauduleux.

D. 299-2010, a. 79.

80. Le courtier ou le dirigeant d'agence doit, lorsque la protection des intérêts d'une des parties à une transaction l'exige, recommander à celle-ci d'avoir recours à un expert reconnu.

D. 299-2010, a. 80.

81. Le courtier ou le dirigeant d'agence doit recommander à la personne qui se propose d'acquérir un immeuble d'en faire effectuer une inspection complète par un professionnel ou un inspecteur en bâtiment qui:

- 1° détient une assurance responsabilité professionnelle contre les fautes, erreurs ou omissions;
- 2° utilise une convention de service d'inspection reconnue;
- 3° effectue ses inspections conformément à une norme de pratique de l'inspection en bâtiment reconnue;
- 4° remet un rapport écrit à la partie qui utilise ses services.

Le courtier ou le dirigeant d'agence peut fournir une liste de professionnels ou d'inspecteurs en bâtiment qui respectent les exigences prévues au premier alinéa et qui contient plus d'un nom.

D. 299-2010, a. 81.

82. Le courtier ou le dirigeant d'agence doit recommander au propriétaire de l'immeuble de fournir ses déclarations sur l'immeuble à toute personne qui se propose d'acquérir un intérêt dans l'immeuble, lorsqu'aucun formulaire devant être utilisé par les titulaires de permis et portant sur les déclarations du vendeur n'est obligatoire.

D. 299-2010, a. 82; D. 156-2012, a. 7; D. 173-2023, a. 37.

83. Le courtier ou le dirigeant d'agence doit conseiller et informer avec objectivité la partie qu'il, ou que l'agence pour laquelle il agit, représente et toutes les autres parties à une transaction. Cette obligation porte sur l'ensemble des faits pertinents à la transaction ainsi que sur l'objet même de celle-ci et doit être remplie sans exagération, dissimulation ou fausse déclaration.

S'il y a lieu, il doit les informer des produits et services relatifs à cette transaction concernant la protection du patrimoine visé.

D. 299-2010, a. 83; D. 173-2023, a. 38.

84. Le courtier ou le dirigeant d'agence doit entreprendre les démarches pour découvrir, conformément aux usages et aux règles de l'art, les facteurs pouvant affecter défavorablement la partie qu'il, ou que l'agence pour laquelle il agit, représente ou les autres parties à une transaction ou l'objet même de cette transaction.

D. 299-2010, a. 84; D. 173-2023, a. 39.

85. Le courtier ou le dirigeant d'agence doit informer la partie qu'il, ou que l'agence pour laquelle il agit, représente et toutes les autres parties à une transaction de tout facteur dont il a connaissance qui peut affecter défavorablement les parties ou l'objet même de la transaction.

D. 299-2010, a. 85; D. 173-2023, a. 40.

86. Le courtier ou le dirigeant d'agence doit, pour assurer la protection de toutes les parties à une transaction, veiller à ce que leurs droits et obligations soient consignés par écrit et reflètent adéquatement leur volonté. Il doit informer de façon raisonnable toutes les parties à une transaction des droits et obligations découlant des documents qu'il leur fait signer.

D. 299-2010, a. 86.

87. Le courtier ou le dirigeant d'agence doit, avant de visiter ou de faire visiter un immeuble, obtenir le consentement du titulaire de permis avec qui un contrat de courtage immobilier exclusif a été conclu ou, si l'immeuble ne fait l'objet d'aucun contrat de courtage immobilier exclusif, du propriétaire de l'immeuble.

D. 299-2010, a. 87; D. 173-2023, a. 41.

88. Lorsqu'il rencontre la partie qu'il, ou que l'agence pour laquelle il agit, représente ou une autre partie à une transaction, le courtier ou le dirigeant d'agence doit prendre les mesures nécessaires pour préserver la confidentialité des informations qu'il recueille lors des conversations avec chacune de ces parties.

D. 299-2010, a. 88; D. 173-2023, a. 42.

89. Le courtier ou le dirigeant d'agence doit informer la partie avec laquelle lui ou l'agence pour laquelle il agit a un différend, de la possibilité, conformément à l'article 34 de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.2), de recourir à la conciliation ou à la médiation et, en cas d'échec de la conciliation ou de la médiation, à l'arbitrage.

D. 299-2010, a. 89; D. 173-2023, a. 43.

SECTION IV

DEVOIRS ENVERS LES AUTRES TITULAIRES DE PERMIS

§ 1. — *Obligations générales*

90. Le courtier ou le dirigeant d'agence ne doit ni abuser de la bonne foi d'un autre titulaire d'un permis, ni user de procédés déloyaux envers celui-ci, ni chercher à obtenir un avantage indu sur lui. Il doit notamment s'abstenir de représenter faussement qu'il détient un contrat de courtage immobilier, qu'un contrat de courtage immobilier lui a été confié en exclusivité ou qu'un immeuble n'est pas disponible pour fins de visite.

D. 299-2010, a. 90; D. 173-2023, a. 44.

91. Le courtier ou le dirigeant d'agence doit utiliser des méthodes loyales de concurrence et de sollicitation.

D. 299-2010, a. 91.

92. Le courtier ou le dirigeant d'agence ne doit pas dénigrer ni tenter de nuire aux relations d'un autre titulaire de permis avec la partie qu'il représente, avec les autres parties à une transaction ou avec d'autres titulaires de permis.

D. 299-2010, a. 92.

93. Le courtier ou le dirigeant d'agence ne doit pas émettre une opinion sur une transaction qu'a effectuée un autre titulaire de permis à moins qu'on ne lui demande son avis. Il doit alors émettre une opinion éclairée et objective qui tienne compte de tous les éléments relatifs à cette transaction.

D. 299-2010, a. 93.

94. Le courtier ou le dirigeant d'agence ne doit pas utiliser une décision rendue par le comité de discipline ou tout élément porté à son attention ou obtenu dans le cadre de la divulgation de la preuve dans le but de porter préjudice à un titulaire de permis.

D. 299-2010, a. 94.

§ 2.—Devoir de collaboration

95. Le courtier ou le dirigeant d'agence doit, pour favoriser la réalisation d'une transaction, collaborer avec tout autre titulaire d'un permis qui en fait la demande, à des conditions raisonnables préalablement convenues entre eux.

Dans ce contexte, le courtier ou le dirigeant d'agence ne doit pas partager sa rétribution de façon à compromettre la réalisation d'une transaction. Il ne doit pas non plus partager ou offrir de partager sa rétribution de façon à défavoriser l'une des parties à la transaction ou à contrevienir à l'article 39.

D. 299-2010, a. 95.

96. Le courtier ou le dirigeant d'agence doit, lorsqu'un autre titulaire d'un permis collabore à la réalisation d'une transaction, lui révéler l'existence de toute proposition de transaction, qu'elle soit acceptée ou non; il ne peut cependant lui en dévoiler le contenu.

D. 299-2010, a. 96.

97. Le courtier ou le dirigeant d'agence doit, lorsqu'il collabore à la réalisation d'une transaction, révéler aux autres titulaires de permis tous les renseignements pertinents à la réalisation de cette transaction.

D. 299-2010, a. 97.

§ 3.—Respect du caractère exclusif du contrat de courtage immobilier

D. 299-2010, ss. 3; D. 173-2023, a. 59.

98. Le courtier ou le dirigeant d'agence doit, avant de conclure un contrat de courtage immobilier, entreprendre les démarches nécessaires pour déterminer si la transaction visée ne fait pas l'objet d'un contrat de courtage immobilier exclusif.

D. 299-2010, a. 98; D. 173-2023, a. 45.

99. Le courtier ou le dirigeant d'agence ne doit poser aucun acte incompatible avec un contrat de courtage immobilier exclusif confié à un autre titulaire de permis. Il doit notamment s'abstenir de fixer un rendez-vous, de présenter une proposition de transaction ou de mener des négociations concernant une transaction envisagée autrement que par l'intermédiaire du titulaire de permis avec lequel un contrat de courtage immobilier exclusif a été conclu, sauf s'il a l'autorisation de ce titulaire de permis.

Le courtier ou le dirigeant d'agence peut toutefois solliciter de façon générale pourvu que cette sollicitation ne vise pas directement ou spécifiquement des personnes ou sociétés qui ont en commun le fait d'être déjà liées par un contrat de courtage immobilier exclusif conclu avec un autre titulaire de permis. Une telle sollicitation peut notamment se faire auprès de toutes les personnes ou sociétés qui sont propriétaires dans un

secteur géographique donné ou qui ont en commun le fait d'appartenir à une profession, un club ou une organisation quelconque.

D. 299-2010, a. 99; D. 173-2023, a. 46.

§ 4. — *Présentation des propositions de transaction*

100. Le courtier ou le dirigeant d'agence ne doit pas empêcher un autre titulaire de permis qui a obtenu une proposition écrite de transaction de participer à la présentation de celle-ci, à moins d'instructions écrites de la partie qu'il représente à cet effet.

D. 299-2010, a. 100.

101. Le courtier ou le dirigeant d'agence ne doit pas retarder indûment la présentation d'une proposition de transaction obtenue par un autre titulaire de permis.

D. 299-2010, a. 101.

102. Le courtier ou le dirigeant d'agence doit, dans les meilleurs délais suivant sa réception, présenter au contractant pressenti toute proposition de transaction qu'il reçoit. Cette présentation doit se faire par l'entremise du titulaire de permis que le contractant pressenti a retenu pour le représenter, à moins d'une autorisation écrite de ce contractant pressenti à l'effet contraire.

Lorsque le courtier ou le dirigeant d'agence reçoit plus d'une proposition, il doit présenter chacune sans préférence, notamment quant à l'ordre chronologique de sa réception, à l'identité du titulaire de permis qui l'a prise ou aux circonstances entourant la prise de la proposition.

D. 299-2010, a. 102.

SECTION V

DEVOIRS ENVERS LA PROFESSION

D. 299-2010, sec. V; D. 173-2023, a. 47.

§ 1. — *Contribution à l'avancement de la profession*

103. Le courtier ou le dirigeant d'agence doit, dans la mesure de ses possibilités, aider au développement de la profession, notamment par l'échange de ses connaissances et de son expérience avec les autres titulaires de permis.

D. 299-2010, a. 103.

104. Le courtier ou le dirigeant d'agence ne doit pas permettre ou encourager, d'une quelconque façon, l'exercice illégal de l'activité de courtier ou d'agence par une personne ou une société qui n'est pas titulaire d'un permis délivré par l'Organisme.

D. 299-2010, a. 104.

§ 2. — *Collaboration avec l'Organisme*

D. 299-2010, ss. 2; D. 173-2023, a. 48.

105. Le courtier ou le dirigeant d'agence doit collaborer lors d'une inspection, d'une enquête tenue par le syndic ou le syndic adjoint, d'une démarche de collecte d'informations par le service d'assistance ou par le comité d'indemnisation, ou lors d'une procédure de médiation, d'arbitrage ou de conciliation menée par l'Organisme, notamment en dévoilant tous les faits dont il a connaissance, en produisant tous les documents

pertinents et en répondant, dans les plus brefs délais, à toute demande selon le mode imposé par la personne qui l'a faite.

Le courtier qui exerce ses activités au sein d'une société par actions doit s'assurer de la collaboration de cette société, de ses dirigeants et de ses employés, le cas échéant.

D. 299-2010, a. 105; D. 1256-2011, a. 5.

106. Le courtier ou le dirigeant d'agence ne doit pas faire d'exagération, de dissimulation ou de fausse déclaration lorsqu'il fournit des renseignements ou des documents lors d'une inspection, d'une enquête tenue par le syndic ou le syndic adjoint, par le service d'assistance ou par le comité d'indemnisation ou lors d'une procédure de médiation, d'arbitrage ou de conciliation menée par l'Organisme.

D. 299-2010, a. 106.

107. Le courtier ou le dirigeant d'agence ne doit pas inciter une personne qui détient des renseignements le concernant, concernant un autre titulaire de permis ou concernant une transaction, à ne pas collaborer avec une personne mentionnée à l'article 105.

Le courtier ou le dirigeant d'agence ne doit pas refuser d'autoriser une personne à divulguer des renseignements le concernant ou concernant l'agence, suite à une demande à cet effet faite par une personne mentionnée à l'article 105.

D. 299-2010, a. 107; D. 1256-2011, a. 6.

108. Le courtier ou le dirigeant d'agence ne doit pas demander la tenue d'une enquête par le syndic ou le syndic adjoint, requérir l'intervention du service d'assistance, ou laisser se poursuivre une telle enquête ou une telle intervention, relativement à la conduite d'un autre titulaire de permis, alors qu'il sait qu'aucune infraction n'a été commise.

D. 299-2010, a. 108.

109. Le courtier ou le dirigeant d'agence qui est informé qu'une demande d'enquête ou d'intervention a été faite à son sujet, qu'une telle enquête est tenue par le syndic, le syndic adjoint ou un enquêteur mandaté par le syndic, qu'une telle intervention est en cours par le service d'assistance, ou à qui une plainte disciplinaire a été notifiée, ne doit pas communiquer avec la personne qui a demandé la tenue d'une enquête ou d'une intervention, sauf sur permission préalable et écrite du syndic, d'un syndic adjoint ou d'un analyste du service d'assistance.

D. 299-2010, a. 109; N.I. 2016-01-01 (NCPC).

CHAPITRE IV

REPRÉSENTATIONS, PUBLICITÉ ET INFORMATION SUR LES IMMEUBLES

D. 299-2010, c. IV; D. 173-2023, a. 49.

SECTION I

REPRÉSENTATIONS ET PUBLICITÉ

110. Un service ou un bien fourni par un courtier ou une agence doit être conforme aux déclarations ou messages publicitaires relatifs à ce service ou à ce bien.

D. 299-2010, a. 110.

111. Un courtier ou une agence ne peut faire une représentation ou de la publicité relative à une opération de courtage visée à l'article 3.1 de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.2) ou diffuser de

l’information sur un immeuble que s’il y a été expressément autorisé par écrit par la personne ou société pour le bénéfice de laquelle il s’est engagé à effectuer une telle opération.

D. 299-2010, a. 111; D. 173-2023, a. 50.

112. Le titulaire de permis, ou quiconque fait la promotion de services de courtage immobilier, ne peut, par quelque moyen que ce soit, faire des représentations ou des publicités fausses, trompeuses, incomplètes ou qui passent sous silence un fait important.

Ainsi, il ne doit pas transmettre un renseignement faux, trompeur ou incomplet notamment quant:

- 1° à la compétence d’un titulaire de permis;
- 2° à l’étendue ou l’efficacité de ses services et de ceux généralement rendus par un titulaire de permis;
- 3° (*paragraphe abrogé*);
- 4° au prix de vente d’un immeuble, lequel doit être celui prévu au contrat de courtage immobilier ou à la proposition de transaction.

D. 299-2010, a. 112; D. 173-2023, a. 51.

113. Le titulaire de permis, ou quiconque fait la promotion de services de courtage immobilier, ne peut faire ou permettre que soit faite une représentation ou de la publicité qui:

- 1° laisse croire qu’il peut se livrer à une opération de courtage visée à l’article 3.1 de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.2) s’il n’en a pas le droit au moment de cette représentation ou publicité;
- 2° laisse faussement croire qu’il détient un titre de spécialiste;
- 3° contient un renseignement ou utilise une formule, un nom, une marque de commerce, un slogan ou un logotype pouvant prêter à confusion avec un autre nom, marque de commerce, slogan ou logotype, pouvant induire en erreur, notamment en ce qui concerne les activités exercées, le type de biens et services offerts ou la situation géographique, ou pouvant faussement laisser croire qu’il exerce une profession réservée aux membres d’un ordre professionnel;
- 4° contient une statistique sans en indiquer la source;
- 5° contient une photographie du titulaire de permis datant de plus de 5 ans.

D. 299-2010, a. 113; D. 173-2023, a. 52.

SECTION II

IDENTIFICATION D’UN TITULAIRE DE PERMIS

D. 299-2010, sec. II; D. 173-2023, a. 53.

114. Les représentations et publicités relatives à un courtier, doivent indiquer:

- 1° le nom qu’il utilise, tel qu’il est indiqué sur son permis;
- 2° le permis dont il est titulaire, sauf s’il s’agit d’une publicité faite dans un périodique, auquel cas cette mention peut être remplacée par une abréviation reconnue;

3° le cas échéant, le nom de l’agence pour le compte de laquelle il exerce ses activités et, à la suite de ce nom, le permis dont l’agence est titulaire, sauf s’il s’agit d’une publicité faite dans un périodique, auquel cas, la mention du nom de l’agence suffit.

D. 299-2010, a. 114; D. 939-2013, a. 8; D. 173-2023, a. 54.

115. Pour identifier le permis dont il est titulaire, le courtier doit indiquer l’une ou plusieurs des mentions suivantes:

- 1° courtier immobilier;
- 2° courtier immobilier résidentiel;
- 3° courtier immobilier commercial;
- 4° (*paragraphe abrogé*).

S’il est titulaire d’un permis de courtier assorti d’un droit d’exercice restreint prévu à l’article 2 du Règlement sur les permis de courtier et d’agence (chapitre C-73.2, r. 8), il ne peut indiquer que la mention prévue au paragraphe 2 ou 3 qui correspond à son droit d’exercice.

D. 299-2010, a. 115; D. 173-2023, a. 55.

115.1. Lorsque le courtier exerce ses activités au sein d’une société par actions, les représentations et les publicités doivent être faites par cette société et indiquer, outre les mentions prévues à l’article 114, le nom de cette société.

Le courtier peut omettre d’indiquer les mentions prévues aux paragraphes 1 et 2 de l’article 114 s’il indique, à la suite du nom de la société, la mention «société par actions d’un courtier immobilier» ou une abréviation prévue à la loi qui régit la société.

D. 1256-2011, a. 7; D. 939-2013, a. 9; D. 173-2023, a. 56.

116. Une agence doit, dans ses représentations et publicités, indiquer:

- 1° le nom indiqué sur son permis;
- 2° le permis dont elle est titulaire, sauf s’il s’agit d’une publicité faite dans un périodique, auquel cas cette mention peut être remplacée par une abréviation reconnue.

D. 299-2010, a. 116; D. 173-2023, a. 57.

117. Pour identifier le permis dont elle est titulaire, l’agence doit indiquer l’une ou plusieurs des mentions suivantes:

- 1° agence immobilière;
- 2° agence immobilière résidentielle;
- 3° agence immobilière commerciale;
- 4° (*paragraphe abrogé*).

D. 299-2010, a. 117; D. 173-2023, a. 58.

SECTION III

INFORMATION SUR LES IMMEUBLES

118. Quel qu'en soit le support, toute fiche descriptive ou document similaire, destiné au public, qui décrit un immeuble faisant l'objet d'un contrat de courtage immobilier, doit indiquer:

1° le cas échéant, l'existence de déclarations du propriétaire de l'immeuble à vendre ou à louer et la disponibilité de tout document en faisant état;

2° le cas échéant, que l'immeuble est vendu sans garantie légale;

3° le nom du courtier ou de l'agence à qui a été confié le contrat de courtage immobilier suivi de la mention du permis dont il est titulaire, de façon évidente et dans un caractère typographique de la même couleur et d'une grandeur au moins équivalente aux autres informations contenues dans le document ou la fiche;

4° le cas échéant, que le titulaire auquel a été confié le contrat de courtage immobilier possède un intérêt direct ou indirect dans l'immeuble et que l'avis requis par l'article 18 est disponible;

5° lorsque le contrat de courtage immobilier vise la vente de l'immeuble, une mention que le document ou la fiche ne constitue pas une offre ou une promesse pouvant lier le vendeur, mais qu'il constitue une invitation à soumettre de telles offres ou promesses;

6° sauf instructions contraires écrites du propriétaire de l'immeuble concernant son identité, les informations concernant l'objet du contrat de courtage immobilier ou les parties à ce contrat, qui sont nécessaires à la complétion d'une proposition de transaction.

La fiche ou le document peut indiquer tout autre renseignement qui respecte les dispositions de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.2) ou du présent règlement.

D. 299-2010, a. 118; D. 173-2023, a. 59.

119. *(Omis).*

D. 299-2010, a. 119.

MISES À JOUR

D. 299-2010, 2010 G.O. 2, 1308
D. 1256-2011, 2011 G.O. 2, 5521A
D. 156-2012, 2012 G.O. 2, 1221
D. 939-2013, 2013 G.O. 2, 4204
L.Q. 2021, c. 36, a. 195
D. 938-2022, 2022 G.O. 2, 2913
D. 173-2023, 2023 G.O. 2, 553
D. 174-2023, 2023 G.O. 2, 559