Recueil

Loi et règlements sur le courtage immobilier au Québec

Collection

Québec Real Estate Brokerage Act and By-law and Regulations

Recueil mis à jour le 21 avril 2016
Collection updated on April 21, 2016

Recueil

Loi et règlements sur le courtage immobilier au Québec

Collection

Québec Real Estate Brokerage Act and By-law and Regulations

Le présent document ne constitue pas une version officielle de la Loi et des règlements.
Il a été préparé par l'OACIQ à titre d'information seulement.

This document is not an official version of the Act and its Regulations.
It has been prepared by the OACIQ for information purposes only.

OACIQ

Recueil mis à jour le 21 avril 2016
Collection updated on April 21, 2016

Édition réalisée par :
l'Organisme d'autoréglementation
du courtage immobilier du Québec

4905, boulevard Lapinière
Bureau 2200
Brossard (Québec)
J4Z 0G2

© Copyright, Organisme d'autoréglementation
du courtage immobilier du Québec

Tous droits réservés.

On ne peut reproduire cet ouvrage, en totalité ou en partie, sous quelque forme et par quelque procédé que ce soit, électronique, mécanique, photographique, sonore, magnétique ou autre, sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite de l'éditeur.

Dépôt légal
Bibliothèque nationale du Québec
Bibliothèque nationale du Canada
ISBN 978-2-921749-80-0

Published by:
The Organisme d'autoréglementation
du courtage immobilier du Québec

4905 Lapinière Blvd.
Suite 2200
Brossard (Québec)
J4Z 0G2

© Copyright, Organisme d'autoréglementation
du courtage immobilier du Québec

All rights reserved.

This work may not be produced, all or in part, in any form or by any means, whether electronic, mechanical photographic, audio, magnetic, or otherwise, without prior written permission of the publisher.

Legal deposit
Québec National Library
Canada National Library
ISBN 978-2-921749-80-0

Table des matières

Table of contents

LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER ..... **PARTIE A**

RÈGLEMENT SUR LA DÉLIVRANCE DES PERMIS DE COURTIER OU D'AGENCE ..... **PARTIE B**

RÈGLEMENT SUR LES DOSSIERS, LIVRES ET REGISTRES, LA COMPTABILITÉ EN FIDÉICOMMIS ET L'INSPECTION DES COURTIERS ET DES AGENCES ..... **PARTIE C**

RÈGLEMENT SUR LES INSTANCES DISCIPLINAIRES DE L'ORGANISME D'AUTORÉGLEMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC ..... **PARTIE D**

RÈGLEMENT SUR LE FONDS D'INDEMNISATION ET LA FIXATION DE LA PRIME D'ASSURANCE DE RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE ..... **PARTIE E**

RÈGLEMENT SUR LES CONDITIONS D'EXERCICE D'UNE OPÉRATION DE COURTAGE, SUR LA DÉONTOLOGIE DES COURTIERS ET SUR LA PUBLICITÉ ..... **PARTIE F**

RÈGLEMENT SUR LES CONTRATS ET FORMULAIRES ..... **PARTIE G**

RÈGLEMENT ÉDICTANT DES MESURES TRANSITOIRES POUR L'APPLICATION DE LA LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER ..... **PARTIE H**

RÈGLEMENT INTÉRIEUR DE L'ORGANISME D'AUTORÉGLEMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC ..... **PARTIE I**

REAL ESTATE BROKERAGE ACT ..... ***PART A***

REGULATION RESPECTING THE ISSUE OF BROKER'S AND AGENCY LICENCES ..... ***PART B***

REGULATION RESPECTING RECORDS, BOOKS AND REGISTERS, TRUST ACCOUNTING AND INSPECTION OF BROKERS AND AGENCIES ..... ***PART C***

REGULATION RESPECTING DISCIPLINARY PROCEEDINGS OF THE ORGANISME D'AUTORÉGLEMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC ..... ***PART D***

REGULATION RESPECTING THE REAL ESTATE INDEMNITY FUND AND DETERMINATION OF THE PROFESSIONAL LIABILITY INSURANCE PREMIUM ..... ***PART E***

REGULATION RESPECTING BROKERAGE REQUIREMENTS, PROFESSIONAL CONDUCT OF BROKERS AND ADVERTISING ..... ***PART F***

REGULATION RESPECTING CONTRACTS AND FORMS ..... ***PART G***

REGULATION TO ENACT TRANSITIONAL MEASURES FOR THE APPLICATION OF THE REAL ESTATE BROKERAGE ACT ..... ***PART H***

INTERNAL BY-LAWS OF THE ORGANISME D'AUTORÉGLEMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC ..... ***PART I***

LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER A-3
CHAPITRE I Champ d'application A-3
CHAPITRE II Exercice du courtage immobilier et hypothécaire A-5
SECTION I Courtier immobilier ou hypothécaire A-5
SECTION II Agence immobilière ou hypothécaire A-6
SECTION III Divulgation, représentation et publicité A-7
SECTION IV Exercice des activités de courtier au sein d'une société par actions A-7
CHAPITRE III Contrats relatifs à certains immeubles résidentiels A-8
CHAPITRE IV Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec A-9
SECTION I Constitution, mission et pouvoirs A-9
SECTION II Fonctionnement A-13
SECTION III Dispositions financières et documents A-14
CHAPITRE V Assistance, inspection, discipline et indemnisation A-15
SECTION I Service d'assistance A-15
SECTION II Comité d'inspection A-15
SECTION III Syndic A-16
SECTION IV Comité de révision des décisions du syndic A-17
SECTION V Comité de discipline A-18
SECTION VI Comité d'indemnisation A-20
SECTION VII Fonds d'indemnisation du courtage immobilier A-21
CHAPITRE VI Inspection de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec A-21
CHAPITRE VII Dispositions pénales A-23
CHAPITRE VIII Dispositions diverses A-24
CHAPITRE IX Dispositions modificatives A-25
CHAPITRE X Dispositions transitoires et finales A-25

REAL ESTATE BROKERAGE ACT A-3
CHAPTER I Scope A-3
CHAPTER II Real estate brokerage and mortgage brokerage A-5
DIVISION I Real estate broker and mortgage broker A-5
DIVISION II Real estate or mortgage agency A-6
DIVISION III Disclosure, representation and publicity A-7
DIVISION IV Brokerage activities within a business corporation A-7
CHAPTER III Contracts concerning certain residential immovables A-8
CHAPTER IV Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec A-9
DIVISION I Establishment, mission and powers A-9
DIVISION II Operation A-13
DIVISION III Financial provisions and documents A-14
CHAPTER V Assistance, inspection, discipline and compensation A-15
DIVISION I Assistance service A-15
DIVISION II Inspection committee A-15
DIVISION III Syndic A-16
DIVISION IV Syndic decision review committee A-17
DIVISION V Discipline committee A-18
DIVISION VI Indemnity committee A-20
DIVISION VII Real estate indemnity fund A-21
CHAPTER VI Inspection of the Organization A-21
CHAPTER VII Penal provisions A-24
CHAPTER VIII Miscellaneous provisions A-24
CHAPTER IX Amending provisions A-25
CHAPTER X Transitional and final provisions A-25

RÈGLEMENT SUR LA DÉLIVRANCE DES PERMIS DE COURTIER OU D'AGENCE B-1
CHAPITRE I Permis de courtier ou d'agence B-1
SECTION I Conditions et modalités de délivrance du permis B-1
§1. Permis de courtier immobilier ou hypothécaire B-1
§2. Permis d'agence immobilière ou hypothécaire B-4
§3. Dispositions particulières à la demande B-5
SECTION II Mise à jour des renseignements et mentions du permis B-5
SECTION III Suspension et révocation de permis B-6
SECTION IV Comité de délivrance et de maintien des permis B-9
SECTION V Avis de décision B-9
SECTION VI Qualification d'un dirigeant d'agence B-10
SECTION VII Examens B-10
CHAPITRE II Autorisations spéciales B-11
CHAPITRE III Droits exigibles B-12
CHAPITRE IV Formation supplémentaire des courtiers et des dirigeants d'agence B-13
ANNEXE A B-14

RÈGLEMENT SUR LES DOSSIERS, LIVRES ET REGISTRES, LA COMPTABILITÉ EN FIDÉICOMMIS ET L'INSPECTION DES COURTIERS ET DES AGENCES C-1
CHAPITRE I Registres et dossiers C-1
SECTION I Dispositions générales C-1
SECTION II Tenue des registres C-1
SECTION III Tenue des dossiers C-4
SECTION IV Conservation, utilisation et destruction des registres et des dossiers C-5
CHAPITRE II Comptes en fidéicommis C-6
SECTION I Dispositions générales C-6
SECTION II Ouverture d'un compte général en fidéicommis ou d'un compte spécial en fidéicommis C-6
SECTION III Gestion des comptes en fidéicommis C-8
SECTION IV Tenue des comptes en fidéicommis C-9
SECTION V Fermeture d'un compte en fidéicommis C-11
SECTION VI Dispositions diverses C-12
CHAPITRE III Fonds de financement C-12
CHAPITRE IV Comité d'inspection C-12
SECTION I Composition du comité d'inspection C-12
SECTION II Ordonnance du comité d'inspection de suivre des cours ou de compléter une formation C-13
ANNEXE A C-13

RÈGLEMENT SUR LES INSTANCES DISCIPLINAIRES DE L'ORGANISME D'AUTORÉGLEMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC D-1
CHAPITRE I Syndic D-1
CHAPITRE II Comité de révision des décisions du syndic D-1
SECTION I Composition D-1
SECTION II Règles de fonctionnement D-2
CHAPITRE III Comité de discipline D-2
SECTION I Dispositions générales D-2
SECTION II Introduction d'une plainte D-4
SECTION III Instruction d'une plainte D-5
SECTION IV Décisions D-7
SECTION V Dispositions diverses D-8
ANNEXE A D-9

REGULATION RESPECTING THE ISSUE OF BROKER'S AND AGENCY LICENCES B-1
CHAPTER I Broker's and agency licences B-1
DIVISION I Terms and conditions for licence issue B-1
§1. Real estate and mortgage broker's licences B-1
§2. Real estate and mortgage broker agency licences B-4
§3. Special provisions applying to applications B-5
DIVISION II Updating of information and licence particulars B-5
DIVISION III Licence suspension and revocation B-6
DIVISION IV Licence issue and maintenance committee B-9
DIVISION V Notice of decision B-9
DIVISION VI Qualification of agency executive officers B-10
DIVISION VII Examinations B-10
CHAPTER II Special authorizations B-11
CHAPTER III Fees B-12
CHAPTER IV Additional training of brokers and agency executive officers B-13
SCHEDULE A B-14

REGULATION RESPECTING RECORDS, BOOKS AND REGISTERS, TRUST ACCOUNTING AND INSPECTION OF BROKERS AND AGENCIES C-1
CHAPTER I Registers and records C-1
DIVISION I General C-1
DIVISION II Keeping of registers C-1
DIVISION III Keeping of records C-4
DIVISION IV Preservation, use and destruction of registers and records C-5
CHAPTER II Trust accounts C-6
DIVISION I General C-6
DIVISION II Opening of a general trust account or a special trust account C-6
DIVISION III Management of trust accounts C-8
DIVISION IV Keeping of trust accounts C-9
DIVISION V Closing of a trust account C-11
DIVISION VI Miscellaneous C-12
CHAPTER III Financing fund C-12
CHAPTER IV Inspection committee C-12
DIVISION I Composition of the inspection committee C-12
DIVISION II Order of the inspection committee to complete a course or take a training program C-13
SCHEDULE A C-13

REGULATION RESPECTING DISCIPLINARY PROCEEDINGS OF THE ORGANISME D'AUTORÉGLEMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC D-1
CHAPTER I Syndic D-1
CHAPTER II Syndic decision review committee D-1
DIVISION I Composition D-1
DIVISION II Operating rules D-2
CHAPTER III Discipline committee D-2
DIVISION I General D-2
DIVISION II Filing a complaint D-4
DIVISION III Hearing a compaint D-5
DIVISION IV Decisions D-7
DIVISION V Miscellaneous D-8
SCHEDULE A D-9

RÈGLEMENT SUR LE FONDS D'INDEMNISATION ET LA FIXATION DE LA PRIME D'ASSURANCE DE RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE E-1
CHAPITRE I Fonds d'indemnisation E-1
SECTION I Comité d'indemnisation E-1
SECTION II Réclamations et indemnisation E-1
SECTION III Cotisation E-2
CHAPITRE II Prime d'assurance de responsabilité professionnelle E-3
ANNEXE A E-3

RÈGLEMENT SUR LES CONDITIONS D'EXERCICE D'UNE OPÉRATION DE COURTAGE, SUR LA DÉONTOLOGIE DES COURTIERS ET SUR LA PUBLICITÉ F-1
CHAPITRE I Conditions d'exercice des opérations de courtage F-1
SECTION I Conditions générales F-1
SECTION II Représentation des parties à une transaction F-2
SECTION III Intérêt dans un immeuble, une entreprise ou un prêt garanti par hypothèque immobilière F-3
SECTION IV Changement affectant le courtier ou l'agence lié par contrat de courtage F-4
SECTION V Vérification d'identité et de capacité juridique F-4
SECTION VI Mesures de protection des renseignements F-5
SECTION VI.1 Exercice des activités de courtier au sein d'une société par actions F-5
SECTION VII Partage de rétribution F-6
SECTION VIII Le courtier débutant F-7
SECTION IX Dispositions diverses F-8
CHAPITRE II Conditions d'exercice particulières au prêt garanti par hypothèque immobilière F-8
SECTION I Disposition générale F-8
SECTION II Divulgation relatives au prêt garanti par hypothèque immobilière F-8
§1. Obligations de divulguer F-8
§2. Calcul du coût d'emprunt F-10
SECTION III Prêt garanti par une hypothèque immobilière inversée F-12
CHAPITRE III Déontologie F-12
SECTION I Disposition générale F-12
SECTION II Devoirs généraux et obligations envers le public F-12
SECTION III Devoirs et obligations envers la partie que représente le courtier et les parties à une transaction F-14
SECTION IV Devoirs envers les autres titulaires de permis F-15
§1. Obligations générales F-15
§2. Devoir de collaboration F-16
§3. Respect du caractère exclusif du contrat de courtage F-16
§4. Présentation des propositions de transaction F-16
SECTION V Devoirs et obligations envers la profession F-17
§1. Contribution à l'avancement de la profession F-17
§2. Collaboration avec l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec F-17
CHAPITRE IV Représentation, publicité et information sur les immeubles F-18
SECTION I Représentations et publicité F-18
SECTION II Identification des courtiers et des agences F-18
SECTION III Information sur les immeubles F-19

REGULATION RESPECTING THE REAL ESTATE INDEMNITY FUND AND DETERMINATION OF THE PROFESSIONAL LIABILITY INSURANCE PREMIUM E-1
CHAPTER I Real estate indemnity fund E-1
DIVISION I Indemnity committee E-1
DIVISION II Claims and compensation E-1
DIVISION III Fees E-2
CHAPTER II Professional liability insurance premium E-3
SCHEDULE A E-3

REGULATION RESPECTING BROKERAGE REQUIREMENTS, PROFESSIONAL CONDUCT OF BROKERS AND ADVERTISING F-1
CHAPTER I Brokerage requirements F-1
DIVISION I General requirements F-1
DIVISION II Representation of parties to a transaction F-2
DIVISION III Interest in an immovalbe, an enterprise or a loan secured by immovable hypothec F-3
DIVISION IV Change affecting a broker or agency bound by a brokerage contract F-4
DIVISION V Verification of identity and legal capacity F-4
DIVISION VI Information protection measures F-5
DIVISION VI.1 Brokerage activities within a business corporation F-5
DIVISION VII Remuneration sharing F-6
DIVISION VIII Brokers new to the profession F-7
DIVISION IX Miscellaneous F-8
CHAPTER II Brokerage requirements in connection with loans secured by immovable hypothec F-8
DIVISION I General F-8
DIVISION II Disclosure in relation to loans secured by immovable hypothec F-8
§1. Requirement to disclosure F-8
§2. Calculation of cost of borrowing F-10
DIVISION III Loan secured by reverse immovable hypothec F-12
CHAPTER III Professional conduct F-12
DIVISION I General F-12
DIVISION II General duties and obligations towards the public F-12
DIVISION III Duties and obligations towards the party represented and the parties to a transaction F-14
DIVISION IV Duties towards other licence holders F-15
§1. General obligations F-15
§2. Duty of collaboration F-16
§3. Exclusive brokerage contracts F-16
§4. Presentation of transaction proposals F-16
DIVISION V Duties and obligations towards the profession F-17
§1. Contribution to advancement of the profession F-17
§2. Collaboration with the Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec F-17
CHAPTER IV Representation, advertising and information on immovables F-18
DIVISION I Representation and advertising F-18
DIVISION II Identification of brokers and agencies F-18
DIVISION III Information on immovables F-19

RÈGLEMENT SUR LES CONTRATS ET FORMULAIRES G-1
CHAPITRE I Modalités d'utilisation G-1
CHAPITRE II Mentions obligatoires, interdites ou supplétives de volonté G-2
SECTION I Dispositions générales G-2
SECTION II Contrat et proposition de transaction relatifs à certains immeubles résidentiels G-3
SECTION III Contrat relatif à un prêt garanti par hypothèque immobilière G-4
CHAPITRE III Dispositions finales G-5

RÈGLEMENT ÉDICTANT DES MESURES TRANSITOIRES POUR L'APPLICATION DE LA LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER H-1

RÈGLEMENT INTÉRIEUR DE L'ORGANISME D'AUTORÉGLEMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC I-1
SECTION I Généralités I-1
SECTION II Assemblée générale I-1
§1. Tenue d'une assemblée générale I-1
§2. Convocation et ordre du jour d'une assemblée générale I-2
§3. Règles de déroulement d'une assemblée générale I-3
§4. Appel des décisions du président d'assemblée I-3
§5. Règles concernant le droit de parole I-3
§6. Règles concernant l'ordre des propositions I-4
§7. Règles concernant le vote I-6
§8. Règles concernant la fin d'une assemblée générale et le procès-verbal I-7
SECTION III Élection I-7
§1. Conditions et modalités d'élection I-7
§2. Élection des administrateurs du conseil d'administration I-7
§3. Élection du président, du vice-président, du trésorier et nomination du secrétaire I-11
SECTION IV Entrée en fonction et durée des mandats I-11
SECTION V Vacances I-11
SECTION VI Conseil d'administration I-12
SECTION VII Adoption d'un code d'éthique de l'Organisme I-17
SECTION VIII Dirigeants de l'Organisme I-17
SECTION IX Livres, registres de l'Organisme I-18
SECTION X Signature des documents I-18
SECTION XI Procédures judiciaires I-19
SECTION XII Règles bancaires I-19
SECTION XIII Règles de possession de biens meubles et immeubles I-19
SECTION XIV Règles d'emprunt I-19
SECTION XV Comités consultatifs I-20
SECTION XVI Comités consultatifs et statutaires I-20
SECTION XVII Comité de vérification et des finances I-21
SECTION XVIII Comité des ressources humaines I-22
SECTION XIX Indépendance de certaines instances I-22
SECTION XX Règles relatives à l'embauche et aux mouvements de personnel I-22

REGULATION RESPECTING CONTRACTS AND FORMS G-1
CHAPTER I Terms and conditions of use G-1
CHAPTER II Compulsory and prohibited particulars and particulars that supplement intention G-2
DIVISION I General provisions G-2
DIVISION II Contracts and transaction proposals concerning certain residential immovables G-3
DIVISION III Contract relating to a loan secured by immovable hypothec G-4
CHAPTER III Final provisions G-5

REGULATION TO ENACT TRANSITIONAL MEASURES FOR THE APPLICATION OF THE REAL ESTATE BROKERAGE ACT H-1

INTERNAL BY-LAWS OF THE ORGANISME D'AUTORÉGLEMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC I-1
DIVISION I General I-1
DIVISION II General Meeting I-1
§1. Holding a General Meeting I-1
§2. Notice and agenda of the general meeting I-2
§3. The rules of procedure of the general meeting I-3
§4. Appealing the decisions of the chairman of the meeting I-3
§5. Rules concerning the right to speak I-3
§6. Rules concerning the order of motions I-4
§7. Rules concerning the vote I-6
§8. Rules concerning the end of a general meeting and the minutes I-7
DIVISION III Election I-7
§1. Terms and Conditions of Election I-7
§2. Election of Directors of the Board I-7
§3. Election of the Chairman, the Vice-Chairman and the Treasurer and Appointment of the Secretary I-9
DIVISION IV Taking office and term of office I-11
DIVISION V Vacancies I-11
DIVISION VI Board of Directors I-12
DIVISION VII Adoption of a code of ethics for the Organization I-17
DIVISION VIII Officers of the Organization I-17
DIVISION IX Books and records of the Organization I-18
DIVISION X Signing of documents I-18
DIVISION XI Legal proceedings I-19
DIVISION XII Banking Rules I-19
DIVISION XIII Rules of possession of movable and immovable property I-19
DIVISION XIV Borrowing Rules I-19
DIVISION XV Advisory Committees I-20
DIVISION XVI Statutory Advisory Committees I-20
DIVISION XVII Audit and Finance Committee I-21
DIVISION XVIII Human Resources Committee I-22
DIVISION XIX Independence of certain bodies I-22
DIVISION XX Rules concerning personnel hiring and movement I-22

Loi sur le courtage immobilier

(RLRQ, chapitre C-73.2)

Real Estate Brokerage Act

(CQLR, Chapter C-73.2)

Présenté le 18 décembre 2007
Introduced December 18, 2007

Principe adopté le 30 avril 2008
Passage in principle April 30, 2008

Adopté le 27 mai 2008
Passage May 27, 2008

Sanctionné le 28 mai 2008
Assented to June 28, 2008

En vigueur le 1er mai 2010
Effective May 1, 2010

À jour au 21 avril 2016
Updated to April 21, 2016

Loi sur le courtage immobilier

(RLRQ, chapitre C-73.2)

Real Estate Brokerage Act

(CQLR, Chapter C-73.2)

CHAPITRE I
Champ d'application

1. La présente loi s'applique à toute personne ou société qui, pour autrui et contre rétribution, se livre à une opération de courtage relative aux actes suivants :

1° l'achat, la vente, la promesse d'achat ou de vente d'un immeuble, ou l'achat ou la vente d'une telle promesse;

2° la location d'un immeuble, dès qu'il y a exploitation d'une entreprise par la personne ou la société qui agit à titre d'intermédiaire dans ce domaine;

3° l'échange d'un immeuble;

4° le prêt garanti par hypothèque immobilière;

5° l'achat ou la vente d'une entreprise, la promesse d'achat ou de vente d'une entreprise ainsi que l'achat ou la vente d'une telle promesse, par un seul contrat, si les biens de l'entreprise, selon leur valeur marchande, sont principalement des biens immeubles.

Toutefois, la présente loi ne s'applique pas à une opération portant sur un instrument dérivé au sens de la Loi sur les instruments dérivés (2008, chapitre 24) ou à une opération portant sur une valeur mobilière au sens de la Loi sur les valeurs mobilières (L.R.Q., chapitre V-1.1).

2008, c. 9, a. 1; 2009, c. 58, a. 139.

2. Les personnes suivantes ne sont pas soumises à la présente loi, lorsque, dans l'exercice de leurs fonctions, elles se livrent à une opération de courtage visée à l'article 1, à moins qu'elles ne prennent un titre dont la présente loi réserve l'utilisation :

1° les avocats et les notaires;

2° les liquidateurs, les séquestres, les syndics et les huissiers;

3° les tuteurs, les curateurs, les liquidateurs de succession, les fiduciaires et les fidéicommissaires;

4° les administrateurs provisoires nommés en vertu de la Loi sur l'Autorité des marchés financiers (L.R.Q., chapitre A-33.2);

5° les évaluateurs agréés qui exercent une fonction mentionnée au paragraphe j de l'article 37 du Code des professions (L.R.Q., chapitre C-26).

2008, c. 9, a. 2.; N.I. 2016-01-01 (NCPC)

CHAPTER I
Scope

1. This Act applies to any person or partnership that, for others and in return for remuneration, engages in a brokerage transaction relating to

(1) the purchase or sale of immovable property, a promise to purchase or sell immovable property, or the purchase or sale of such a promise;

(2) the lease of immovable property, when the person or partnership acting as an intermediary carries on an enterprise in that field;

(3) the exchange of immovable property;

(4) a loan secured by immovable hypothec; or

(5) the purchase or sale of an enterprise, a promise to purchase or sell an enterprise, or the purchase or sale of such a promise, under a single contract, if the enterprise's property, according to its market value, consists mainly of immovable property.

However, this Act does not apply to a transaction involving a derivative wihtin the meaning of the Derivatives Act (2008, chapter 24) or to a transaction of securities within the meaning of the Securities Act (R.S.Q., chapter V-1.1).

2008, c. 9, s. 1; 2009, c. 58, s. 139.

2. Unless they use a title that is restricted under this Act, the following persons are not subject to this Act when engaging in a brokerage transaction described in section 1 in the course of their functions:

(1) advocates and notaries;

(2) liquidators, sequestrators, trustees in bankruptcy and bailiffs;

(3) tutors, curators, liquidators of a succession and trustees;

(4) provisional administrators appointed under the Act respecting the Autorité des marchés financiers (R.S.Q., chapter A-33.2); and

(5) chartered appraisers engaging in activities mentioned in paragraph j of section 37 of the Professional Code (R.S.Q., chapter C-26).

2008, c. 9, s. 2.; I.N. 2016-01-01 (NCCP)

3. Les personnes et les sociétés suivantes ne sont pas soumises à la présente loi à l'égard de l'opération de courtage indiquée, à moins qu'elles ne prennent un titre dont la loi réserve l'utilisation :

1° les banques, les coopératives de services financiers, les compagnies d'assurances, les sociétés mutuelles d'assurances, les sociétés de secours mutuels, les sociétés d'épargne et les sociétés de fiducie, leurs employés et leurs représentants exclusifs, lorsque ceux-ci agissent au nom de leur institution financière dans le cadre d'une opération de courtage relative à un prêt garanti par hypothèque immobilière;

2° un membre en règle d'un ordre professionnel ou une personne ou société régie par une loi administrée par l'Autorité des marchés financiers qui ne fait que communiquer à un client le nom et les coordonnées d'une personne ou d'une société qui offre des prêts garantis par hypothèque immobilière ou qui ne fait que les mettre autrement en relation lorsqu'elle le fait de façon accessoire à son activité principale;

3° l'employé qui, à l'occasion de l'exercice de sa principale occupation, se livre à une opération de courtage visée à l'article 1 pour le compte de son employeur lorsque ce dernier n'est pas un courtier ou une agence;

4° les ingénieurs forestiers qui se livrent à une opération de courtage relative à une propriété forestière;

5° les membres en règle de l'ordre professionnel de comptables visé à l'annexe I du Code des professions (Chapitre C-26) qui se livrent à une opération de courtage relative à un prêt garanti par hypothèque immobilière ou à l'achat ou à la vente d'une entreprise, à la promesse d'achat ou de vente d'une entreprise ainsi qu'à l'achat ou à la vente d'une telle promesse;

6° les administrateurs agréés qui, dans l'exercice de leur fonction de gestion d'immeuble, se livrent, de façon accessoire, à une opération de courtage, à l'exclusion d'une opération visée à l'article 23;

7° les sociétés de fiducie qui, à l'égard des immeubles qu'elles possèdent ou administrent pour autrui, se livrent à une opération de courtage visée à l'article 1;

8° le concierge ou le gérant d'une copropriété divise qui agit comme intermédiaire pour la location d'une fraction de copropriété pour le propriétaire ou le syndicat et en leur nom, ou qui communique à un copropriétaire le nom et les coordonnées d'un acheteur ou d'un locataire éventuel de sa fraction de copropriété divise ou qui ne fait que les mettre autrement en relation;

9° le concierge d'un immeuble qui, en matière de location immobilière, agit pour le propriétaire de l'immeuble locatif et en son nom;

10° le gérant d'immeuble qui agit exclusivement pour un propriétaire immobilier et qui se livre, pour le bénéfice de ce dernier, à une opération de courtage relative à la location d'un immeuble;

11° l'employé ou le gérant d'immeubles qui travaille pour une entreprise filiale du propriétaire, contrôlée à au moins 90 % par ce dernier, et qui se livre à une opération de courtage relative à la location d'un immeuble exclusivement pour le propriétaire;

12° le conjoint du propriétaire d'un immeuble, ses enfants, son père, sa mère, ses frères et sœurs qui se livrent à une opération de courtage visée à l'article 1;

13° l'actionnaire unique d'une personne morale qui se livre à une opération de courtage visée à l'article 1 pour celle-ci;

3. Unless they use a title that is restricted under the law, the following persons and partnerships are not subject to this Act with regard to the brokerage transactions specified:

(1) banks, financial services cooperatives, insurance companies, mutual insurance associations, mutual benefit associations, savings companies and trust companies, and their employees and exclusive representatives when acting on behalf of their financial institution, in the context of a brokerage transaction relating to a loan secured by immovable hypothec;

(2) a member in good standing of a professional order or a person or partnership governed by an Act administered by the Autorité des marchés financiers who only gives a client the name and contact information of a person or partnership offering loans secured by immovable hypothec or otherwise merely puts them in contact with each other, provided the member, person or partnership does so as an ancillary activity;

(3) an employee who, in the course of the employee's principal occupation, engages in a brokerage transaction described in section 1 for the employer's account, provided the latter is not a broker or an agency;

(4) forest engineers who engage in a brokerage transaction relating to forest property;

(5) members in good standing of the professional order of accountants mentioned in Schedule I to the Professional Code (Chapter C-26) who engage in a brokerage transaction relating to a loan secured by immovable hypothec, the purchase or sale of an enterprise, a promise to purchase or sell an enterprise, or the purchase or sale of such a promise;

(6) chartered administrators who engage in a brokerage transaction, other than a transaction described in section 23, as an ancillary activity in the course of their real estate management function;

(7) trust companies that engage in a brokerage transaction described in section 1 with regard to immovable property they hold or administer for others;

(8) a superintendent or manager of property held in divided co-ownership who acts as an intermediary to lease out a fraction of the property for and on behalf of the owner or syndicate, gives a co-owner the name and contact information of a potential buyer or lessee of the co-owner's fraction or otherwise merely puts them in contact with each other;

(9) a superintendent of a rental immovable who leases out the property for and on behalf of the owner;

(10) a property manager who acts exclusively for a property owner and who, for the benefit of that owner, engages in a brokerage transaction relating to the leasing out of an immovable;

(11) an employee or property manager who works for a subsidiary enterprise that is at least 90% controlled by the property owner, and who engages in a brokerage transaction relating to the leasing out of an immovable, provided the employee or manager acts exclusively for the property owner;

(12) the spouse, child, father, mother, brother or sister of the owner of an immovable who engages in a brokerage transaction described in section 1;

(13) the sole shareholder of a legal person who engages in a brokerage transaction described in section 1 for that legal person; and

non en vigueur

14° une personne ou une société qui exploite une entreprise de courtage en matière de location immobilière et qui, conformément aux règles déterminées par règlement du gouvernement, se livre à une opération de courtage uniquement pour le compte de personnes âgées ou vulnérables sur le plan physique ou mental.

2008, c. 9, a. 3; 2010, c. 40, a. 14; 2012, c. 11, a. 32.

not in force

(14) a person or partnership that operates a brokerage enterprise to lease out immovable property and that, in accordance with the rules determined by government regulation, engages in a brokerage transaction exclusively on behalf of senior citizens or persons who are physically or mentally vulnerable.

2008, c. 9, s. 3; 2010, c. 40, s. 14; 2012, c. 11, s. 32; 2013, c. 18, s. 18.

CHAPITRE II
Exercice du courtage immobilier et hypothécaire

SECTION I
Courtier immobilier ou hypothécaire

4. Sous réserve des articles 2 et 3 et des autorisations spéciales de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, nul ne peut agir comme courtier immobilier ou hypothécaire, ni se présenter comme tel, s'il n'est titulaire d'un permis de courtier délivré par cet organisme.

Le courtier immobilier est la personne physique qui se livre à une opération de courtage visée à l'article 1.

Le courtier hypothécaire est la personne physique qui se livre uniquement à des opérations de courtage relatives à des prêts garantis par hypothèque immobilière.

Sous réserve de la section IV du chapitre II, quiconque contrevient aux dispositions du présent article ne peut réclamer ni recevoir de rétribution pour l'opération de courtage à laquelle il s'est livré. De même, le courtier qui se livre à une opération de courtage par l'entremise d'une personne qui n'est pas titulaire d'un permis ne peut non plus réclamer ou recevoir de rétribution pour cette opération.

2008, c. 9, a. 4; 2010, c. 40, a. 15; 2013, c. 18, a 19.

5. Le permis de courtier est délivré à la personne qui satisfait aux conditions prescrites par la présente loi.

2008, c. 9, a. 5.

6. Un courtier doit avoir un établissement au Québec. Dans le cas d'un courtier qui agit pour une agence, son établissement est celui de l'agence.

Un avis de l'adresse de cet établissement ou de tout changement de cette adresse est transmis à l'Organisme.

2008, c. 9, a. 6.

7. Un courtier débutant doit exercer ses activités pour le compte d'une agence pendant la période déterminée par règlement de l'Organisme avant de pouvoir travailler à son compte ou de devenir dirigeant d'une agence.

2008, c. 9, a. 7.

8. Le courtier doit acquitter la prime d'assurance de responsabilité civile fixée par résolution de l'Organisme au fonds d'assurance.

S'il n'existe pas de fonds d'assurance, il doit, selon les modalités prévues par règlement de l'Organisme, souscrire une assurance de responsabilité civile ou, dans les cas prévus par règlement de l'Organisme, fournir un cautionnement ou une garantie qui en tient lieu.

2008, c. 9, a. 8.

9. Le permis d'un courtier qui fait défaut de se conformer aux dispositions de l'article 8 est suspendu de plein droit.

Le courtier dont le permis est ainsi suspendu peut, selon les conditions prévues par règlement de l'Organisme, obtenir la levée de la suspension dès qu'il se conforme à nouveau aux dispositions de cet article.

2008, c. 9, a. 9.

10. Toute somme reçue par un courtier dans l'exercice de ses fonctions et qui ne lui appartient pas doit être versée dans un compte en fidéicommis, selon les conditions et modalités prévues par règlement de l'Organisme.

CHAPTER II
Real estate brokerage and mortgage brokerage

DIVISION I
Real estate broker and mortgage broker

4. Subject to sections 2 and 3 and special authorizations from the real estate self-regulatory organization known as the Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (the "Organization"), no person except the holder of a broker's licence issued by the Organization may act as or purport to be a real estate or mortgage broker.

A real estate broker is a natural person who engages in a brokerage transaction described in section 1.

A mortgage broker is a natural person who engages exclusively in brokerage transactions relating to loans secured by immovable hypothec.

Subject to Division IV of Chapter II, a person who contravenes this section may not claim or receive remuneration for the transaction in which the person engaged. Likewise, a broker who engages in a brokerage transaction through the intermediary of a person who is not a licence holder is also precluded from claiming or receiving remuneration for that transaction.

2008, c. 9, s. 4; 2010, c. 40, s. 15; 2013, c. 18, s. 19.

5. A broker's licence is issued to applicants who meet the requirements set out in this Act.

2008, c. 9, s. 5.

6. A broker must have an establishment in Québec. In the case of a broker who acts on behalf of an agency, the broker's establishment is the agency's establishment.

A notice of the address of the establishment and any change of address must be sent to the Organization.

2008, c. 9, s. 6.

7. A broker, when new to the occupation, must carry on brokerage activities for an agency for the period set out in the Organization's regulations before the broker may work for the broker's own account or become an executive officer of an agency.

2008, c. 9, s. 7.

8. A broker must pay into the insurance fund the civil liability insurance premium determined by resolution of the Organization.

If no insurance fund has been established, the broker must take out civil liability insurance as specified in the Organization's regulations or, in the cases prescribed in the Organization's regulations, give security or a guarantee in lieu of security.

2008, c. 9, s. 8.

9. The licence of a broker who fails to comply with section 8 is suspended by operation of law.

The broker may, subject to the conditions prescribed in the Organization's regulations, have the suspension lifted as soon as the broker is in compliance with section 8.

2008, c. 9, s. 9.

10. All money received by a broker in the course of the broker's functions that does not belong to the broker must be deposited in a trust account as specified in the Organization's regulations.

Les intérêts produits par les sommes détenues en fidéicommis et qui ne sont pas réclamés par la personne à qui ces intérêts appartiennent doivent être versés au fonds de financement établi en vertu de l'article 47, selon les conditions et modalités prévues par règlement de l'Organisme.

2008, c. 9, a. 10.

11. Un courtier qui agit pour une agence ne peut, en même temps, agir pour une autre ou travailler à son propre compte.

Il doit, lorsqu'il agit pour une agence, se présenter comme tel au public.

2008, c. 9, a. 11.

12. Un courtier qui représente une agence est solidairement responsable avec elle du préjudice causé en cas d'inexécution d'un contrat de courtage.

2008, c. 9, a. 12.

SECTION II
Agence immobilière ou hypothécaire

13. Sous réserve des articles 2 et 3 et des autorisations spéciales de l'Organisme, nul ne peut agir comme agence immobilière ou hypothécaire, ni se présenter comme tel, s'il n'est titulaire d'un permis d'agence délivré par l'Organisme.

L'agence immobilière est la personne ou la société qui se livre à une opération de courtage visée à l'article 1 par l'entremise d'un courtier titulaire d'un permis délivré par l'Organisme.

L'agence hypothécaire est la personne ou la société qui se livre uniquement à des opérations de courtage relatives à des prêts garantis par hypothèque immobilière par l'entremise d'un courtier hypothécaire.

Quiconque se livre à une opération de courtage par l'entremise d'une personne physique sans être titulaire d'un permis d'agence ne peut réclamer ou recevoir de rétribution pour cette opération. De même, l'agence qui se livre à une opération de courtage par l'entremise d'une personne physique qui n'est pas titulaire d'un permis ne peut non plus réclamer ou recevoir de rétribution pour cette opération.

2008, c. 9, a. 13; 2013, c. 18, a. 21.

14. Le permis d'agence est délivré à la personne ou à la société qui satisfait aux conditions prescrites par la présente loi.

2008, c. 9, a. 14.

15. Toute agence doit avoir un établissement au Québec. Un avis de l'adresse de son principal établissement au Québec ou de tout changement de cette adresse est transmis à l'Organisme.

2008, c. 9, a. 15.

16. Toute agence doit divulguer à l'Organisme les noms des courtiers par l'entremise desquels elle agit. Elle doit informer l'Organisme de tout changement à cet égard.

2008, c. 9, a. 16.

17. L'agence doit acquitter la prime d'assurance de responsabilité civile fixée par résolution de l'Organisme au fonds d'assurance.

S'il n'existe pas de fonds d'assurance, elle doit, selon les modalités prévues par règlement de l'Organisme, souscrire une assurance de responsabilité civile ou, dans les cas prévus par règlement de l'Organisme, fournir un cautionnement ou une garantie qui en tient lieu.

2008, c. 9, a. 17.

18. Une agence est responsable du préjudice causé à toute personne ou société pour une faute commise par un courtier qui la représente dans l'exécution de ses fonctions.

Elle conserve néanmoins ses recours contre lui.

2008, c. 9, a. 18.

19. Une agence, ses administrateurs et dirigeants veillent à la discipline des courtiers qui la représentent. Ils s'assurent que ceux-ci agissent conformément à la présente loi.

2008, c. 9, a. 19.

The interest earned on money held in trust that is not claimed by the person who is entitled to the interest must be paid into the financing fund established under section 47, as specified in the Organization's regulations.

2008, c. 9, s. 10.

11. A broker may not, while acting on behalf of an agency, act on behalf of another agency or work on the broker's own account.

A broker who acts on behalf of an agency must present himself or herself as such to the public.

2008, c. 9, s. 11.

12. A broker who represents an agency is solidarily liable for any prejudice caused by the breach of a brokerage contract.

2008, c. 9, s. 12.

DIVISION II
Real estate or mortgage agency

13. Subject to sections 2 and 3 and special authorizations from the Organization, no person or partnership except the holder of an agency licence issued by the Organization may act as or purport to be a real estate or mortgage agency.

A real estate agency is a person or partnership that engages in brokerage transactions described in section 1 through the intermediary of one or more brokers licensed by the Organization.

A mortgage agency is a person or partnership that, through the intermediary of one or more mortgage brokers, engages exclusively in brokerage transactions relating to loans secured by immovable hypothec.

Anyone who, without holding an agency licence, engages in a brokerage transaction through the intermediary of a natural person is not entitled to claim or receive remuneration for that transaction. Likewise, an agency that engages in a brokerage transaction through the intermediary of a natural person who is not a licence holder is also precluded from claiming or receiving remuneration for that transaction.

2008, c. 9, s. 13; 2013, c. 18, s. 21.

14. An agency licence is issued to the persons and partnerships that meet the requirements set out in this Act.

2008, c. 9, s. 14.

15. An agency must have an establishment in Québec. A notice of the address of the agency's principal establishment in Québec and any change of address must be sent to the Organization.

2008, c. 9, s. 15.

16. An agency must disclose the names of its brokers to the Organization and inform the Organization of any changes in this regard.

2008, c. 9, s. 16.

17. An agency must pay into the insurance fund the civil liability insurance premium determined by resolution of the Organization.

If no insurance fund has been established, the agency must take out civil liability insurance as specified in the Organization's regulations or give security or a guarantee in lieu of security in the cases prescribed in the Organization's regulations.

2008, c. 9, s. 17.

18. An agency is liable for any injury caused to a person or partnership by the fault of one of its brokers in the performance of the broker's functions.

The agency nevertheless has a right of action against the broker concerned.

2008, c. 9, s. 18.

19. An agency and its directors and executive officers must oversee the conduct of the brokers who represent the agency and ensure that they comply with this Act.

2008, c. 9, s. 19.

20. Une agence veille à ce que ses administrateurs, dirigeants et employés agissent conformément à la présente loi.

2008, c. 9, a. 20.

SECTION III
Divulgation, représentation et publicité

21. Un courtier, de même qu'une agence et ses administrateurs et dirigeants, doivent agir avec honnêteté, loyauté et compétence. Ils sont également tenus de divulguer tout conflit d'intérêts.

Les règles relatives à l'obligation de divulguer un conflit d'intérêts sont prévues par règlement de l'Organisme.

2008, c. 9, a. 21.

22. Les représentations faites par un courtier ou une agence, ainsi que la publicité et l'information qu'ils diffusent sur des immeubles et qu'ils rendent accessibles au public à des fins promotionnelles, doivent être conformes aux règles prévues par règlement de l'Organisme.

Ces règles s'appliquent, en outre, aux franchiseurs et à toute autre personne ou société qui fait la promotion de services de courtage immobilier ou hypothécaire.

L'Organisme peut également, par règlement, prévoir des règles spécifiques ou supplémentaires relatives à l'encadrement de la publicité pour les franchiseurs, les franchisés ou les sous-franchisés.

2008, c. 9, a. 22.

SECTION IV
Exercice des activités de courtier au sein d'une société par actions

22.1. Un courtier qui agit pour une agence peut, conformément aux conditions, modalités ou autres règles déterminées par règlement de l'Organisme, exercer ses activités au sein d'une société par actions dont il a le contrôle.

Cette société est solidairement responsable avec le courtier de l'exécution des obligations découlant de la présente loi et de toute faute commise par celui-ci.

2010, c. 40, a. 16.

22.2. L'assurance de responsabilité civile offerte par le fonds d'assurance à un courtier qui exerce ses activités au sein d'une société par actions doit également désigner cette société comme assuré.

S'il n'existe pas de fonds d'assurance, l'assurance de responsabilité civile que doit souscrire le courtier, ou le cautionnement ou la garantie qui en tient lieu, doit également désigner comme assuré la société au sein de laquelle le courtier exerce ses activités.

2010, c. 40, a. 16.

22.3. Le courtier qui exerce ses activités au sein d'une société par actions veille à ce que ses administrateurs, dirigeants et employés agissent conformément à la présente loi.

2010, c. 40, a. 16.

22.4. Le courtier ne peut invoquer des décisions ou des actes de la société par actions au sein de laquelle il exerce ses activités, ou la personnalité juridique de celle-ci, pour justifier un manquement à une disposition de la présente loi ou de ses règlements ou pour diminuer ou exclure sa responsabilité personnelle.

2010, c. 40, a. 16.

22.5. Sous réserve des autorisations spéciales de l'Organisme, un courtier qui agit pour une agence peut exercer au Québec ses activités au sein d'une société par actions constituée en vertu d'une loi autre qu'une loi du Québec si les conditions prévues au présent chapitre sont réunies à son égard.

La responsabilité personnelle du courtier, y compris celle relative aux obligations de la société, demeure régie par les lois du Québec pour tout ce qui concerne les activités de courtage exercées au Québec, comme si la société avait été constituée sous le régime d'une loi du Québec.

2010, c. 40, a. 16.

20. An agency must ensure that its directors, executive officers and employees comply with this Act.

2008, c. 9, s. 20.

DIVISION III
Disclosure, representation and publicity

21. Brokers, agencies and the directors and executive officers of agencies must act with honesty, loyalty and competence. They must also disclose any conflict of interest.

The rules governing the disclosure of conflicts of interest are set out in the Organization's regulations.

2008, c. 9, s. 21.

22. Representations made by brokers and agencies, and the real estate advertising and information they disseminate to the public for promotional purposes, must comply with the rules set out in the Organization's regulations.

Those rules also apply to franchisers and to any person or partnership that promotes real estate or mortgage brokerage services.

The Organization may also, by regulation, set out specific or supplementary rules to govern advertising by franchisers, franchisees and sub-franchisees.

2008, c. 9, s. 22.

DIVISION IV
Brokerage activities within a business corporation

22.1. A broker acting on behalf of an agency may carry on brokerage activities, in accordance with the terms, conditions and rules set out in the Organization's regulations, within a business corporation which the broker controls.

The business corporation is solidarily liable with the broker for the performance of the obligations imposed by this Act and for any fault committed by the broker.

2010, c. 40, s. 16.

22.2. The civil liability insurance provided by an insurance fund to a broker who carries on brokerage activities within a business corporation must also designate the business corporation as an insured.

If no insurance fund exists, the civil liability insurance the broker must take out, or the security or guarantee in lieu of insurance the broker must give, must also designate the business corporation as an insured.

2010, c. 40, s. 16.

22.3. A broker who carries on brokerage activities within a business corporation must ensure that its directors, executive officers and employees comply with this Act.

2010, c. 40, s. 16.

22.4. A broker may not invoke decisions or acts of the business corporation within which the broker carries on activities, or its status as a legal person, to justify a contravention of this Act or the regulations or to limit or exclude the broker's personal responsibility.

2010, c. 40, s. 16.

22.5. Subject to special authorizations from the Organization, a broker acting on behalf of an agency may carry on brokerage activities in Québec within a business corporation constituted under an Act other than an Act of the Parliament of Québec if the broker meets all the other conditions prescribed in this chapter.

The personal liability of the broker, including that relating to the obligations of the corporation, continues to be governed by the laws of Québec for all matters concerning brokerage activities carried on in Québec, as if the corporation had been constituted under an Act of the Parliament of Québec.

2010, c. 40, s. 16.

22.6. La rétribution relative aux services qu'un courtier rend alors qu'il exerce ses activités au sein d'une société par actions appartient à cette société.

2010, c. 40, a. 16.

CHAPITRE III
Contrats relatifs à certains immeubles résidentiels

23. Le présent chapitre s'applique à un contrat conclu entre une personne ou une société et un courtier ou une agence en vertu duquel ce courtier ou cette agence s'engage à agir comme intermédiaire pour l'achat, la vente, la location ou l'échange de l'un des immeubles suivants :

1° d'une partie ou de l'ensemble d'un immeuble principalement résidentiel de moins de cinq logements;

2° d'une fraction d'un immeuble principalement résidentiel qui fait l'objet d'une convention ou d'une déclaration visée aux articles 1009 à 1109 du Code civil du Québec (1991, chapitre 64).

2008, c. 9, a. 23.

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

2008, c. 9, a. 24.

25. Le courtier ou l'agence doit remettre un double du contrat au client.

Le client n'est tenu à l'exécution de ses obligations qu'à compter du moment où il est en possession d'un double du contrat.

Ce contrat peut être sur support papier ou sur tout autre support permettant de l'imprimer et d'en assurer l'intégrité.

2008, c. 9, a. 25.

26. Les règles relatives au contrat sont prévues par règlement de l'Organisme.

Le contrat ne peut être invalidé du seul fait qu'une disposition de celui-ci contrevient au présent chapitre ou du seul fait qu'il n'indique pas tous les renseignements ou les mentions prévus par règlement.

2008, c. 9, a. 26.

27. Est sans effet une convention engageant un client, pour une période déterminée après l'expiration du contrat, à rétribuer le courtier ou l'agence même si l'achat, la vente, la location ou l'échange de l'immeuble s'est effectuée après l'expiration du contrat.

Toutefois, le premier alinéa ne s'applique pas si la convention prévoit que la rétribution est due, lorsque les conditions suivantes sont réunies :

1° le contrat est stipulé exclusif;

2° la vente, la location ou l'échange s'effectue avec une personne qui a été intéressée à l'immeuble pendant la durée du contrat ou, dans le cas d'un contrat en vue de l'achat ou de la location d'un immeuble, le client a acheté ou loué un immeuble auquel le courtier l'a intéressé pendant la durée du contrat;

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

2008, c. 9, a. 27; 2013, c. 18, a. 22.

28. Malgré toute stipulation contraire, le client peut résilier à sa discrétion le contrat dans les trois jours qui suivent celui où il reçoit un double du contrat signé par les deux parties, à moins qu'il n'ait signé une renonciation écrite entièrement par lui.

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

2008, c. 9, a. 28.

22.6. The remuneration relating to the services provided by a broker while carrying on brokerage activities within a business corporation belongs to the corporation.

2010, c. 40, s. 16.

CHAPTER III
Contracts concerning certain residential immovables

23. This chapter applies to contracts between a person or partnership and a broker or agency under which the broker or agency undertakes to act as an intermediary for the purchase, sale, lease or exchange of

(1) part or all of a chiefly residential immovable comprising less than five dwellings; or

(2) a fraction of a chiefly residential immovable that is subject to an agreement or declaration under articles 1009 to 1109 of the Civil Code of Québec (1991, chapter 64).

2008, c. 9, s. 23.

24. The contract is formed when both parties have signed it.

2008, c. 9, s. 24.

25. The broker or agency must give a duplicate of the contract to the client.

The client is not bound to perform the client's obligations under the contract before being in possession of a duplicate of the contract.

The contract may be a paper document or it may be on any medium that allows it to be printed and ensures its integrity.

2008, c. 9, s. 25.

26. The rules governing the contract are set out in the Organization's regulations.

The contract cannot be invalidated on the sole grounds that one of its provisions contravenes this chapter or that it does not include all the information or particulars required by regulation.

2008, c. 9, s. 26.

27. An agreement requiring a client, for a specified period after a contract expires, to remunerate a broker or an agency even if the purchase, sale, lease or exchange of an immovable occurs after the contract expires, is without effect.

However, the first paragraph does not apply if the agreement provides for the remuneration of the broker when

(1) the contract is stipulated as exclusive;

(2) the sale, lease or exchange involves a person who was interested in the immovable while the contract was in force or, in the case of a contract with a view to purchasing or leasing an immovable, the client purchased or leased an immovable in which the client became interested through the broker while the contract was in force;

(3) the transaction occurs not more than 180 days after the contract expiry date and, during that period, the client did not enter into a contract stipulated as exclusive with another broker or another agency for the purchase, sale, lease or exchange of the immovable.

2008, c. 9, s. 27; 2013, c. 18, s. 22.

28. Despite any stipulation to the contrary, the client may terminate the contract at the client's discretion within three days after receiving a duplicate of the contract signed by the two parties, unless the client has written in its entirety and signed a waiver.

The contract is terminated by operation of law as of the sending or delivery of a written notice to the broker or to the agency.

2008, c. 9, s. 28.

29. Le courtier ou l'agence ne peut exiger aucune rétribution, à la suite de la résiliation d'un contrat faite conformément à l'article 28, à moins qu'un achat, une vente, une location ou un échange qui satisfait aux conditions de l'article 27 n'intervienne.

2008, c. 9, a. 29.

30. Un client ne peut, par convention particulière, renoncer aux droits que lui confère le présent chapitre.

2008, c. 9, a. 30.

CHAPITRE IV
Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

SECTION I
Constitution, mission et pouvoirs

31. Est institué l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec.

L'Organisme est une personne morale.

2008, c. 9, a. 31.

32. L'Organisme a pour mission d'assurer la protection du public dans le domaine du courtage immobilier et du courtage en prêt garanti par hypothèque immobilière, par l'application des règles de déontologie et par l'inspection des activités des courtiers et des agences. Il veille, notamment, à ce que les opérations de courtage des courtiers et des agences s'accomplissent conformément à la loi.

Il peut, en outre, dispenser des cours de formation auprès des courtiers et des dirigeants d'agences, à l'exclusion des cours de la formation de base, et décerner les titres visés à l'article 48.

2008, c. 9, a. 32.

33. Le ministre peut demander à l'Organisme de tenir compte, dans le cadre de l'accomplissement de sa mission, des orientations et des objectifs qu'il lui indique.

Il peut exiger de l'Organisme son avis sur toute question qu'il lui soumet relativement aux sujets qui relèvent de sa compétence.

Il peut, en outre, exiger de l'Organisme qu'il modifie son règlement intérieur de la manière qu'il lui indique.

2008, c. 9, a. 33.

34. L'Organisme peut agir comme conciliateur ou médiateur lors d'un différend entre un courtier ou une agence et un client, si les parties intéressées en font la demande. Il en est de même pour un différend entre courtiers, entre agences ou entre courtiers et agences; dans ce cas, si toutes les parties sont membres d'une chambre immobilière, l'Organisme ne peut agir à ce titre que si c'est dans le but d'assurer la protection du public.

L'Organisme peut également procéder à l'arbitrage en cas d'échec d'une conciliation ou d'une médiation, si les parties intéressées en font la demande.

L'Organisme peut constituer un comité d'arbitrage et lui déléguer les fonctions et pouvoirs qui lui sont dévolus par le deuxième alinéa.

Les règles de fonctionnement de ce comité ainsi que les règles relatives à la prise de décision sont prévues par règlement de l'Organisme.

2008, c. 9, a. 34; 2013, c. 18, a. 23.

35. L'Organisme peut demander à un juge de la Cour supérieure de prononcer une injonction dans toute matière se rapportant à la présente loi, notamment pour arrêter la diffusion d'une publicité qui n'est pas conforme aux règles qu'il a établies et obliger la personne ou la société qui la fait diffuser à la rectifier, dans le délai et selon les modalités déterminés par le tribunal.

La demande d'injonction constitue une instance par elle-même.

29. The broker or agency may not claim any remuneration with regard to a contract terminated under section 28, unless a purchase, sale, lease or exchange meeting the conditions specified in section 27 occurs.

2008, c. 9, s. 29.

30. The client may not, by special agreement, waive the rights conferred by this chapter.

2008, c. 9, s. 30.

CHAPTER IV
Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

DIVISION I
Establishment, mission and powers

31. The Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec is established.

The Organization is a legal person.

2008, c. 9, s. 31.

32. The Organization's mission is to protect the public in real estate and mortgage brokerage dealings by enforcing rules of professional conduct and by inspecting the affairs of brokers and agencies. It is to ensure, among other things, that the transactions engaged in by brokers and agencies are compliant with the law.

It may also dispense training courses for brokers and agency executive officers, with the exception of basic training courses, and award the titles referred to in section 48.

2008, c. 9, s. 32.

33. The Minister may ask the Organization to take specified guidelines and objectives into account in the pursuit of its mission.

The Minister may require the Organization to give its opinion on any question the Minister submits to it concerning matters under its jurisdiction.

The Minister may also require the Organization to amend its internal by-laws as directed by the Minister.

2008, c. 9, s. 33.

34. The Organization may act as conciliator or mediator in disputes between a broker or an agency and a client, if the parties so request. The same holds for disputes between brokers, between agencies, or between brokers and agencies; if all the parties are members of a real estate board, the Organization may only take on this role to protect the public.

The Organization may also arbitrate when reconciliation or mediation fails, if the parties so request.

The Organization may establish an arbitration committee and delegate its functions and powers under the second paragraph to the committee.

The committee's operating and decision-making rules are to be determined by regulation of the Organization.

2008, c. 9, s. 34; 2013, c. 18, s. 23.

35. The Organization may, by an application, apply to a judge of the Superior Court for an injunction in respect of any matter relating to this Act, including an injunction to stop the dissemination of non-compliant advertising and compel the advertiser to rectify it, within the time and in the manner determined by the Court.

An application for an injunction constitutes a proceeding in itself.

Les règles du Code de procédure civile (chapitre C-25.01) s'appliquent à une telle instance; toutefois l'Organisme n'a pas à fournir de cautionnement.

2008, c. 9, a. 35.; N.I. 2016-01-01 (NCPC)

36. L'Organisme peut effectuer une perquisition conformément au Code de procédure pénale (L.R.Q., chapitre C-25.1).

2008, c. 9, a. 36.

37. L'Organisme peut refuser de délivrer un permis ou l'assortir de restrictions ou de conditions lorsque la personne ou la société qui le demande :

1° a déjà vu son permis révoqué, suspendu ou assorti de restrictions ou de conditions par le comité de discipline ou par un organisme du Québec, d'une autre province ou d'un autre État chargé de la surveillance et du contrôle du courtage immobilier;

2° a déjà fait cession de ses biens ou est sous le coup d'une ordonnance de séquestre prononcée en vertu de la Loi sur la faillite et l'insolvabilité (Lois révisées du Canada (1985), chapitre B-3);

3° a déjà été déclarée coupable par un tribunal d'une infraction ou d'un acte criminel qui, de l'avis de l'Organisme, a un lien avec l'exercice des activités de courtier ou d'agence ou s'est reconnue coupable d'une telle infraction ou d'un tel acte;

4° est pourvue d'un tuteur, d'un curateur ou d'un conseiller.

2008, c. 9, a. 37; 2013, c. 18, a. 24.

38. L'Organisme peut suspendre un permis, le révoquer ou l'assortir de restrictions ou de conditions lorsque son titulaire ou, dans le cas d'un courtier, la société par actions au sein de laquelle il exerce ses activités :

1° a déjà vu son permis révoqué, suspendu ou assorti de restrictions ou de conditions par le comité de discipline ou par un organisme du Québec, d'une autre province ou d'un autre État chargé de la surveillance et du contrôle du courtage immobilier;

2° fait cession de ses biens ou est sous le coup d'une ordonnance de séquestre prononcée en vertu de la Loi sur la faillite et l'insolvabilité;

3° est déclaré coupable par un tribunal d'une infraction ou d'un acte criminel qui, de l'avis de l'Organisme, a un lien avec l'exercice des activités de courtier ou d'agence ou s'est reconnu coupable d'une telle infraction ou d'un tel acte;

4° est pourvu d'un tuteur, d'un curateur ou d'un conseiller.

2008, c. 9, a. 38; 2010, c. 40, a. 17; 2013, c. 18, a. 25.

38.1. L'Organisme peut requérir du demandeur ou du titulaire tout renseignement ou document qu'il juge nécessaire pour l'application des articles 37 et 38. À défaut par le demandeur ou le titulaire de le fournir, l'Organisme peut refuser d'étudier la demande du demandeur ou suspendre le permis du titulaire, selon le cas, jusqu'à ce que soit fourni le document ou le renseignement requis.

2013, c. 18, a. 26.

39. L'Organisme informe le syndic de toute décision prise en application de l'article 38 pour valoir comme avis en application de l'article 84. La décision prise en vertu du paragraphe 3° de l'article 38 demeure valable selon le cas :

1° jusqu'à la décision du syndic ou du syndic adjoint de ne pas porter plainte;

2° jusqu'à la décision finale et exécutoire du comité de discipline sur la plainte portée par le syndic ou le syndic adjoint.

Une décision de l'Organisme prise en vertu de l'article 38 doit être signifiée immédiatement au courtier ou à l'agence conformément au Code de procédure civile (chapitre C-25.01).

2008, c. 9, a. 39.; N.I. 2016-01-01 (NCPC)

40. *(Abrogé)*

2008, c. 9, a. 40; 2009, c. 58, a. 140.

The rules set out in the Code of Civil Procedure (chapter C-25.01) apply to such a proceeding, except that the Organization is not required to give security.

2008, c. 9, s. 35.; I.N. 2016-01-01 (NCCP)

36. The Organization may make a search in accordance with the Code of Penal Procedure (R.S.Q., chapter C-25.1).

2008, c. 9, s. 36.

37. The Organization may refuse to issue a licence or may impose restrictions or conditions on a licence

(1) if the applicant's licence has previously been revoked, suspended or made subject to restrictions or conditions by the discipline committee, by a body in Québec responsible for overseeing and monitoring real estate brokerage, or by such a body in another province or State;

(2) if the applicant has made an assignment of property or been placed under a receiving order pursuant to the Bankruptcy and Insolvency Act (Revised Statutes of Canada, 1985, chapter B-3);

(3) if the applicant has previously been convicted, by a court, of an offence or an indictable offence which, in the Organization's opinion, is brokerage-related, or has pleaded guilty to such an offence; or

(4) if the applicant has been assigned a tutor, curator or adviser.

2008, c. 9, s. 37; 2013, c. 18, s. 24.

38. The Organization may suspend, revoke, or impose restrictions or conditions on a licence if the licence holder or, in the case of a broker, the business corporation within which the broker carries on brokerage activities,

(1) has previously had a licence revoked, suspended or made subject to restrictions or conditions by the discipline committee, by a body in Québec responsible for overseeing and monitoring real estate brokerage, or by such a body in another province or State;

(2) has made an assignment of property or been placed under a receiving order pursuant to the Bankruptcy and Insolvency Act (Revised Statutes of Canada, 1985, chapter B-3);

(3) has previously been convicted by a court of law of an offence or an indictable offence which, in the Organization's opinion, is brokerage-related, or has pleaded guilty to such an offence; or

(4) has been assigned a tutor, curator or adviser.

2008, c. 9, s. 38; 2010, c. 40, s. 17; 2013, c. 18, s. 25.

38.1. The Organization may require from the applicant or the licence holder any information or document it considers necessary for the purposes of sections 37 and 38. If the applicant or licence holder fails to provide such information or document, the Organization may refuse to examine the application or may suspend the licence, as applicable, until the required document or information has been provided.

2013, c. 18, s. 26.

39. The Organization informs the syndic of any decision under section 38 and the decision serves as a notice under section 84. A decision made under paragraph 3 of section 38 is valid

(1) until the syndic or assistant syndic decides not to file a complaint; or

(2) until the discipline committee renders a final, enforceable decision on a complaint filed by the syndic or assistant syndic.

A decision of the Organization under section 38 must be served immediately on the broker or the agency in accordance with the Code of Civil Procedure (chapter C-25.01).

2008, c. 9, s. 39.; I.N. 2016-01-01 (NCCP)

40. *(Repealed)*

2008, c. 9, s. 40; 2009, c. 58, s. 140.

41. Pour l'application des articles 37 et 38, l'Organisme signifie au titulaire de permis, à la personne ou à la société qui fait une demande de permis, selon le cas, un avis d'au moins 15 jours de la date à laquelle elle pourra présenter ses observations. Cet avis mentionne les faits qui lui sont reprochés.

2008, c. 9, a. 41; 2009, c. 58, a. 141.

42. L'Organisme peut déléguer à un comité les fonctions et pouvoirs qui lui sont dévolus par les articles 37 à 39 et 41.

Les règles de fonctionnement de ce comité ainsi que les règles relatives à la prise de décision sont prévues par règlement de l'Organisme.

2008, c. 9, a. 42; 2009, c. 58, a. 142.

43. Tout appel d'une décision rendue en vertu des articles 37, 38 ou 38.1 est interjetée devant la Cour du Québec, conformément à la sous-section 1 de la section VIII du chapitre IV du Code des professions (chapitre C-26), compte tenu des adaptations nécessaires. Toute référence au secrétaire du conseil d'administration ou du comité exécutif prévue aux dispositions du Code des professions doit être comprise comme une référence à l'Organisme au sens de la présente loi.

L'appel ne suspend pas la décision contestée, à moins qu'un juge de la Cour du Québec n'en décide autrement.

Il est formé, dans les 30 jours de la date de la signification de la décision, par le dépôt d'un avis à cet effet auprès de l'Organisme.

2008, c. 9, a. 43; 2009, c. 58, a. 143; 2013, c. 18, a. 27.

44. *(Abrogé)*

2008, c. 9, a. 44; 2013, c. 18, a. 28.

44.1 Les décisions de l'Organisme imposant la suspension ou la révocation d'un permis ou imposant des conditions ou des restrictions à un permis doivent être rendues publiques selon les conditions et modalités prévues par règlement.

2009, c. 58, a. 144.

45. L'Organisme peut, après en avoir informé le ministre, conclure une entente relative à sa mission avec toute personne ou organisme, y compris un gouvernement et l'un de ses ministères ou organismes.

Toutefois, lorsque la personne ou l'organisme se situe à l'extérieur du Québec, cette entente est soumise à la Loi sur le ministère du Conseil exécutif (L.R.Q., chapitre M-30) ou à la Loi sur le ministère des Relations internationales (L.R.Q., chapitre M-25.1.1), selon le cas.

Le ministre ou, selon le cas, le gouvernement peut résilier toute entente conclue par l'Organisme, ou en exiger la modification, après lui avoir donné l'occasion de faire ses représentations.

2008, c. 9, a. 45.

46. Outre les pouvoirs réglementaires que lui attribue la présente loi, l'Organisme peut déterminer, par règlement :

1° les règles relatives à la formation exigée pour devenir courtier ou dirigeant d'une agence, ainsi que celles relatives à l'examen auquel les postulants doivent se soumettre;

2° les règles relatives à la formation supplémentaire, y compris les circonstances particulières dans lesquelles elle est exigée de l'ensemble ou d'une partie des courtiers ou des dirigeants d'une agence;

3° les conditions et les modalités de délivrance, de suspension ou de révocation d'un permis, de même que les cas où il peut être assorti de restrictions ou de conditions;

4° les droits exigibles pour être titulaire d'un permis;

5° les règles de déontologie applicables à un courtier ou à un dirigeant d'une agence;

6° les renseignements et documents qu'un postulant ou un courtier ou une agence doit fournir;

7° les mentions qu'un permis doit contenir;

41. For the purposes of sections 37 and 38, the Organization serves notice on the applicant or the licence holder, at least 15 days in advance of the date on which the applicant or the licence holder may submit its observations. The allegations against the applicant or the licence holder are set out in the notice.

2008, c. 9, s. 41; 2009, c. 58, s. 141.

42. The Organization may delegate its functions and powers under sections 37 to 39 and 41 to a committee.

The operating and decision-making rules of such a committee, are to be determined by regulation of the Organization.

2008, c. 9, s. 42; 2009, c. 58, s. 142.

43. Any appeal from a decision made under section 37, 38 or 38.1 is brought before the Court of Québec, in accordance with subdivision 1 of Division VIII of Chapter IV of the Professional Code (chapter C-26), with the necessary modifications. Any reference to the secretary of the board of directors or of the executive committee in the Professional Code must be understood as a reference to the Organization within the meaning of this Act.

An appeal does not suspend the contested decision unless a judge of the Court of Québec decides otherwise.

The appeal is brought by filing a notice of appeal with the Organization within 30 days after the date of service of the contested decision.

2008, c. 9, s. 43; 2009, c. 58, s. 143; 2013, c. 18, s. 27.

44. *(Repealed)*

2008, c. 9, s. 44; 2013, c. 18, s. 28.

44.1 Decisions of the Organization to suspend or revoke a licence or to impose conditions or restrictions on a licence must be made public according to the terms and conditions prescribed by regulation.

2009, c. 58, s. 144.

45. The Organization may, after informing the Minister, negotiate and enter into an agreement in connection with its mission with any person or body, including a government or a government department or body.

However, if the person or body is outside Québec, the agreement is subject to the Act respecting the Ministère du Conseil exécutif (R.S.Q., chapter M-30) or the Act respecting the Ministère des Relations internationales (R.S.Q., chapter M-25.1.1), as the case may be.

The Minister or the Government, as the case may be, may terminate, or require the modification of, any agreement entered into by the Organization, after giving the Organization an opportunity to submit observations.

2008, c. 9, s. 45.

46. In addition to its regulatory powers under this Act, the Organization may determine, by regulation,

(1) rules governing the training required to become a broker or an executive officer of an agency and the examination to be taken by prospective brokers or executive officers;

(2) rules governing additional training, including the specific circumstances under which such training is compulsory for all or some of an agency's brokers or executive officers;

(3) the terms and conditions governing the issue, suspension or revocation of a licence, and the cases in which restrictions or conditions may be imposed on a licence;

(4) the licence fees to be paid;

(5) the rules of professional conduct applicable to brokers and to executive officers of an agency;

(6) the information and documents to be provided by a prospective broker, a broker or an agency;

(7) the particulars a licence must contain;

8° les conditions d'exercice d'une opération de courtage visée à l'article 1;

9° la nature, la forme et la teneur des dossiers, livres et registres qu'un courtier ou une agence doit tenir, de même que les règles relatives à la conservation, l'utilisation et la destruction des dossiers, livres et registres;

10° les règles relatives à l'établissement et au maintien d'un compte en fidéicommis, de même que les modalités de dépôt et de retrait;

10.1° les mesures qui peuvent être prises relativement à la sauvegarde de toute somme confiée à un titulaire de permis ou détenue en fidéicommis, ainsi que les personnes qui peuvent prendre ces mesures;

11° les opérations de courtage qui, par suite d'une autorisation spéciale, peuvent être posées de façon ponctuelle ou occasionnelle, les personnes, les sociétés ou les groupements de celles-ci, autres que des courtiers ou des agences, qui peuvent se livrer à ces opérations, les conditions et modalités selon lesquelles elles peuvent être posées, ainsi que les droits exigibles pour les poser;

12° les qualifications requises d'un dirigeant d'une agence;

13° la forme et les conditions ou modalités d'utilisation des contrats ou formulaires, à l'exclusion du contrat visé à l'article 26, les mentions ou stipulations obligatoires ou interdites dans certains contrats ou formulaires et celles supplétives de volonté;

14° les activités que ne peut exercer un courtier ou une agence;

15° les conditions et modalités d'admissibilité des réclamations adressées au comité d'indemnisation, de même que celles relatives au versement des indemnités;

16° le montant maximal des indemnités relativement à une même réclamation;

17° la cotisation que doit payer un courtier ou une agence à l'Organisme et qui doit être versée au Fonds d'indemnisation du courtage immobilier, laquelle peut varier selon le permis et en fonction notamment de la date de son inscription au registre de l'Organisme, ainsi que les modalités de paiement de la cotisation.

2008, c. 9, a. 46; 2009, c. 58, a. 145; 2010, c. 40, a. 18; 2013, c. 18, a. 29.

47. L'Organisme doit, par règlement, établir un fonds de financement constitué des intérêts générés par les sommes détenues en fidéicommis et déterminer les règles relatives à l'administration de ce fonds ainsi que les conditions et modalités de versement des intérêts.

2008, c. 9, a. 47.

48. L'Organisme peut déterminer, par règlement, les différents titres de spécialiste que peut utiliser un courtier ainsi que les conditions et modalités d'obtention et de retrait de ces titres.

2008, c. 9, a. 48.

49. L'Organisme peut, pour tout règlement, établir des règles particulières ou supplémentaires pour les courtiers immobiliers, les courtiers hypothécaires, les agences immobilières ou les agences hypothécaires.

2008, c. 9, a. 49.

49.1. L'Organisme peut, par règlement, imposer aux personnes qu'il identifie l'obligation de prêter le serment de discrétion dont il établit la formule. Le serment ne peut cependant être interprété comme interdisant l'échange de renseignements ou de documents, au sein de l'Organisme, aux fins de protection du public.

2013, c. 18, a. 31.

50. Le gouvernement peut, 60 jours après avoir mis l'Organisme en demeure d'adopter un règlement prévu par la présente loi, exercer ce pouvoir réglementaire.

(8) the requirements to be met in order to engage in a brokerage transaction described in section 1;

(9) the nature, form and tenor of the records books and registers that must be kept by brokers and agencies, as well as rules for the preservation, use and destruction of records, books and registers;

(10) rules for opening and maintaining a trust account, as well as the terms and conditions governing deposits and withdrawals;

(10.1) what measures may be taken to safeguard money entrusted to a licence holder or held in trust, and who may take such measures;

(11) the brokerage transactions that, with special authorization, may be engaged in occasionally or from time to time, the persons, partnerships or groups of persons or partnerships, other than brokers and agencies, that may engage in such transactions and the terms and conditions governing and the fees chargeable for such transactions;

(12) the qualifications required of executive officers of an agency;

(13) the form of contracts or forms, other than a contract referred to in section 26, how and when they may be used, the particulars and stipulations which must or must not appear in certain contracts or forms and those that supplement intention;

(14) the activities that brokers and agencies may not engage in;

(15) the terms and conditions governing the eligibility of claims submitted to the indemnity committee and the payment of indemnities;

(16) the maximum amount of indemnities that may be paid with regard to the same claim; and

(17) the fee that must be paid by brokers and agencies to the Organization for payment into the Real Estate Indemnity Fund, according to the licence they hold and the date of their registration with the Organization, as well as the terms of payment for that fee.

2008, c. 9, s. 46; 2009, c. 58, s. 18; 2013, c. 18, s. 29.

47. The Organization must, by regulation, establish a financing fund made up of the interest earned on the money held in trust, and determine rules for the administration of the fund and the terms of payment of interest into the fund.

2008, c. 9, s. 47.

48. The Organization may determine, by regulation, the specialist titles a broker may use and the terms and conditions governing the conferral and withdrawal of those titles.

2008, c. 9, s. 48.

49. The Organization may, for the purposes of any regulation, establish special or supplementary rules for real estate brokers, mortgage brokers, real estate agencies or mortgage agencies.

2008, c. 9, s. 49; 2013, c. 18, s. 30.

49.1. The Organization may, by regulation, require that persons it identifies take an oath of discretion, and determine the form of the oath. However, the oath is not to be construed as prohibiting the sharing of information or documents within the Organization for the protection of the public.

2013, c. 18, s. 31.

50. Sixty days after serving on the Organization a formal notice enjoining it to adopt regulations as provided in this Act, the Government may exercise that regulatory power itself.

Un tel règlement est réputé être un règlement de l'Organisme.

2008, c. 9, a. 50.

51. L'Organisme doit consulter la Chambre des notaires avant d'approuver un contrat ou un formulaire en matière de courtage immobilier.

2008, c. 9, a. 51.

52. L'Organisme peut établir un fonds d'assurance, constitué des primes et des revenus qu'elles génèrent, et imposer aux titulaires de permis l'obligation d'y souscrire.

L'Organisme fixe, par résolution, la prime qu'un courtier ou une agence doit acquitter selon tout critère déterminé par règlement de l'Organisme.

Les dispositions de la Loi sur les assurances (chapitre A-32), qui s'appliquent à un ordre professionnel et à un fonds d'assurance créé en vertu du Code des professions (chapitre C-26), s'appliquent, compte tenu des adaptations nécessaires, à l'Organisme et au fonds d'assurance qu'il établit.

L'Organisme est alors un assureur au sens de la Loi sur les assurances.

2008, c. 9, a. 52; 2010, c. 40, a. 19.

53. Le fonds d'assurance constitué par l'Organisme est autorisé à offrir de l'assurance responsabilité à toute personne dont les activités sont régies par la présente loi.

L'Organisme ne peut communiquer les informations relatives à un assuré qu'aux fins pour lesquelles le fonds a été constitué.

2008, c. 9, a. 53.

SECTION II
Fonctionnement

54. L'Organisme adopte et met en vigueur un règlement intérieur afin d'établir ses règles de fonctionnement.

Ce règlement est, après une période de consultation de 30 jours des titulaires de permis, approuvé par le ministre, avec ou sans modification.

2008, c. 9, a. 54; 2013, c. 18, a. 32.

55. L'Organisme a son siège au Québec à l'endroit déterminé par son règlement intérieur.

Un avis de l'adresse du siège de l'Organisme ou de tout changement de cette adresse est publié à la Gazette officielle du Québec.

2008, c. 9, a. 55.

56. L'Organisme convoque chaque année une assemblée générale des titulaires de permis, selon les modalités déterminées par son règlement intérieur.

Un titulaire de permis peut, dans les cas et aux conditions que détermine le règlement intérieur, participer à distance à l'assemblée générale.

2008, c. 9, a. 56.

57. Les affaires de l'Organisme sont administrées par un conseil d'administration composé de 13 administrateurs dont la durée du mandat est de trois ans.

2008, c. 9, a. 57; 2013, c. 18, a. 33.

58. Le ministre nomme, après consultation de l'Organisme, trois administrateurs qui ne sont ni courtiers ni administrateurs ou dirigeants d'une agence.

Les titulaires de permis élisent parmi eux les autres membres du conseil d'administration, de la manière prévue par le règlement intérieur de l'Organisme, lequel doit prévoir des règles visant à assurer une juste représentativité géographique et des catégories de permis des courtiers.

Such regulations are deemed to be regulations of the Organization.

2008, c. 9, s. 50.

51. The Organization must consult the Chambre des notaires before approving a brokerage contract or form.

2008, c. 9, s. 51.

52. The Organization may establish an insurance fund made up of premiums and the income they generate, and require licence holders to subscribe to it.

The Organization determines, by resolution, the premium a broker or an agency must pay according to any criteria determined by regulation of the Organization.

The provisions of the Act respecting insurance (chapter A-32) that apply to professional orders and insurance funds established under the Professional Code (chapter C-26) apply, with the necessary modifications, to the Organization and to an insurance fund established by it.

If it establishes an insurance fund, the Organization is an insurer within the meaning of the Act respecting insurance.

2008, c. 9, s. 52; 2010, c. 40, s. 19.

53. The insurance fund established by the Organization is authorized to provide liability insurance to any person whose activities are governed by this Act.

The Organization may not communicate information about an insured person except for the purposes for which the fund was established.

2008, c. 9, s. 53.

DIVISION II
Operation

54. The Organization adopts and brings into force internal by-laws establishing its operating rules.

The internal by-laws are approved by the Minister, with or without amendments, after a 30-day consultation period with the licence holders.

2008, c. 9, s. 54; 2013, c. 18, s. 32.

55. The Organization has its head office in Québec at the place specified in its internal by-laws.

A notice of the address of the Organization's head office and any change of address is published in the Gazette officielle du Québec.

2008, c. 9, s. 55.

56. The Organization calls a general meeting of licence holders every year, as specified in its internal by-laws.

Licence holders may take part in the general meeting from separate locations, in the cases and on the conditions set out in the internal by-laws.

2008, c. 9, s. 56.

57. The affairs of the Organization are administered by a board consisting of 13 directors appointed or elected for a term of three years.

2008, c. 9, s. 57; 2013, c. 18, s. 33.

58. After consulting the Organization, the Minister appoints three directors who are neither brokers nor directors or executive officers of an agency.

The licence holders elect from their number the other members of the board of directors, in the manner set out in the Organization's internal by-laws, which must include rules aimed at insuring equitable geographical representation and equitable representation of the different categories of broker's licences.

Nul ne peut être nommé ou élu administrateur ou le demeurer s'il occupe une fonction d'administrateur ou de dirigeant au sein d'une association ou d'une entreprise dont le but est de défendre les intérêts des courtiers, agences ou franchiseurs immobiliers.

En outre, un administrateur ne peut exercer aucune autre fonction rémunérée au sein de l'Organisme.

2008, c. 9, a. 58; 2010, c. 40, a. 20; 2013, c. 18, a. 34.

59. À l'expiration de son mandat, un administrateur demeure en fonction jusqu'à ce qu'il soit remplacé ou jusqu'à ce qu'il soit nommé ou élu de nouveau.

2008, c. 9, a. 59.

60. Un administrateur qui a un intérêt direct ou indirect dans une entreprise qui met en conflit son intérêt personnel et celui de l'Organisme doit, sous peine de déchéance de sa charge, dénoncer son intérêt et s'abstenir de participer à une décision portant sur l'entreprise dans laquelle il a cet intérêt. Il doit, en outre, se retirer de la réunion pour la durée des délibérations s'y rapportant.

2008, c. 9, a. 60.

61. L'Organisme est soumis à la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels (L.R.Q., chapitre A-2.1).

2008, c. 9, a. 61.

SECTION III
Dispositions financières et documents

62. Les activités de l'Organisme sont financées à même les droits exigibles que doivent lui verser les titulaires de permis en vertu du paragraphe 4° de l'article 46 et les autres montants qui lui sont payables en vertu de la présente loi.

2008, c. 9, a. 62.

63. L'Organisme tient et conserve un registre des titulaires de permis.

Dans le cas d'un courtier, le registre indique les nom et titres qu'il peut porter, l'adresse à laquelle il exerce ses activités, et, le cas échéant, le nom de l'agence qu'il représente, le fait qu'il exerce ses activités au sein d'une société par actions et le nom de celle-ci, de même que les restrictions et conditions dont est assorti son permis.

Dans le cas d'une agence, le registre indique son nom, l'adresse de son siège, les conditions et restrictions que comportent son permis et le nom des courtiers par l'entremise desquels elle exerce ses activités.

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

2008, c. 9, a. 63; 2010, c. 40, a. 21.

64. L'Organisme doit faire vérifier chaque année ses livres et comptes par un vérificateur.

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

2008, c. 9, a. 64.

65. Le vérificateur a accès à tous les livres, registres, comptes et autres écritures comptables de l'Organisme ainsi qu'aux pièces justificatives. Toute personne en ayant la garde doit lui en faciliter l'examen.

Il peut exiger des administrateurs, dirigeants, mandataires ou employés de l'Organisme les renseignements et documents nécessaires à l'accomplissement de son mandat.

2008, c. 9, a. 65.

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

2008, c. 9, a. 66.

A person may not be appointed or elected a director or remain a director if the person is or becomes a director or executive officer of an association or enterprise whose purpose is to defend the interests of real estate brokers, agencies or franchisers.

A director may not hold any other remunerated position with the Organization.

2008, c. 9, s. 58; 2010, c. 40, s. 20; 2013, c. 18, s. 34.

59. At the end of their term, directors remain in office until they are replaced, re-appointed or re-elected.

2008, c. 9, s. 59.

60. A director who has a direct or indirect interest in an enterprise that places the director's personal interest in conflict with the Organization's interest must, on pain of forfeiture of office, disclose that personal interest and abstain from participating in any decision involving the enterprise. The director must also withdraw from a meeting for the duration of discussions on the matter.

2008, c. 9, s. 60.

61. The Organization is subject to the Act respecting Access to documents held by public bodies and the Protection of personal information (R.S.Q., chapter A-2.1).

2008, c. 9, s. 61.

DIVISION III
Financial provisions and documents

62. The Organization's activities are financed out of the licence fees paid by licence holders under paragraph 4 of section 46 and the other amounts payable to the Organization under this Act.

2008, c. 9, s. 62.

63. The Organization keeps a register of licence holders.

The register must contain each broker's name, the titles the broker may use, the address where the broker carries on brokerage activities and, if applicable, the name of the agency the broker represents, a statement that the broker carries on brokerage activities within a business corporation, the name of the business corporation and any restrictions or conditions on the broker's licence.

The register must contain each agency's name, the address of the agency's head office, the restrictions or conditions on the agency's licence, and the names of the brokers through whose intermediary the agency carries on its activities.

The register must also contain any other information the Organization considers appropriate.

2008, c. 9, s. 63; 2010, c. 40, s. 21.

64. The Organization must have its books and accounts audited by an auditor every year.

If the Organization fails to do so, the Minister may have the audit conducted and may, for that purpose, designate an auditor whose remuneration is borne by the Organization.

2008, c. 9, s. 64.

65. The auditor has access to all the Organization's books, registers, accounts, other accounting records and vouchers. Any person having custody of such documents must facilitate their examination by the auditor.

The auditor may require the information and documents needed to conduct the audit from the Organization's directors, executive officers, mandataries or employees.

2008, c. 9, s. 65.

66. The auditor may require a meeting of the board of directors on any matter related to the audit.

2008, c. 9, s. 66.

67. L'exercice financier de l'Organisme se termine le 31 décembre.

2008, c. 9, a. 67.

68. L'Organisme transmet au ministre, dans les quatre mois qui suivent la fin de son exercice financier, son rapport annuel vérifié exposant sa situation financière et ses activités pour l'exercice précédent.

Ce rapport contient tout autre renseignement que peut exiger le ministre.

Le ministre dépose ce rapport à l'Assemblée nationale dans les 30 jours de sa réception ou, si elle ne siège pas, dans les 30 jours de la reprise de ses travaux.

2008, c. 9, a. 68.

69. L'Organisme doit, en outre, transmettre au ministre, à sa demande, aux dates et selon la forme qu'il détermine, les états, données statistiques, rapports, documents et autres renseignements que celui-ci juge appropriés pour l'application de la présente loi.

2008, c. 9, a. 69.

CHAPITRE V
Assistance, inspection, discipline et indemnisation

SECTION I
Service d'assistance

70. Un service d'assistance est institué au sein de l'Organisme.

Ce service a notamment pour fonction d'analyser en premier lieu toute demande présentée à l'Organisme, de décider du traitement approprié à lui accorder et d'assister toute personne dans la présentation d'une demande.

Le service exerce le pouvoir de l'Organisme prévu au premier alinéa de l'article 34.

2008, c. 9, a. 70; 2013, c. 18, a. 35.

71. Le service d'assistance doit aviser le syndic dès qu'il a des motifs raisonnables de croire qu'une infraction à la présente loi a été commise.

2008, c. 9, a. 71.

72. Le service d'assistance doit informer un demandeur qu'il peut, s'il n'est pas satisfait du règlement de sa demande, demander que le service la transmette au syndic.

2008, c. 9, a. 72.

SECTION II
Comité d'inspection

73. Un comité d'inspection est constitué au sein de l'Organisme.

2008, c. 9, a. 73.

74. Le comité d'inspection a pour fonction de surveiller l'exercice des activités des courtiers et des agences en procédant, notamment, à la vérification des dossiers, comptes, livres et registres de ceux-ci ou, le cas échéant, de ceux de la société par actions au sein de laquelle il exerce ses activités.

2008, c. 9, a. 74; 2010, c. 40, a. 22.

75. Le comité d'inspection peut faire au courtier ou à l'agence qui fait l'objet d'une inspection toute recommandation qu'il juge appropriée.

S'il constate la commission d'une infraction à la présente loi, il en avise le syndic.

Il peut, en outre, obliger un courtier ou un dirigeant d'une agence à suivre avec succès un cours ou à compléter toute autre formation. Le courtier ou le dirigeant peut demander la révision de cette décision par le conseil d'administration de l'Organisme.

2008, c. 9, a. 75.

67. The fiscal year of the Organization ends on 31 December.

2008, c. 9, s. 67.

68. Within four months after the end of its fiscal year, the Organization sends the Minister its audited annual report showing its financial position and activities for the preceding fiscal year.

The report must contain any other information required by the Minister.

The report is laid before the National Assembly by the Minister within 30 days after receiving it or, if the Assembly is not sitting, within 30 days after resumption.

2008, c. 9, s. 68.

69. The Organization must send the Minister, on request, any statements, statistical data, reports, documents or other information the Minister considers appropriate for the purposes of this Act, in the form and on the dates specified by the Minister.

2008, c. 9, s. 69.

CHAPTER V
Assistance, inspection, discipline and compensation

DIVISION I
Assistance service

70. An assistance service is set up within the Organization.

The role of the assistance service is, among other things, to provide a first examination of any request addressed to the Organization, to decide how requests should be handled and to assist anyone in presenting a request.

The service exercises the Organization's power under the second first paragraph of section 34.

2008, c. 9, s. 70; 2013, c. 18, s. 35.

71. The assistance service must notify the syndic immediately if it has reasonable grounds to believe that an offence under this Act has been committed.

2008, c. 9, s. 71.

72. The assistance service must inform the initiator of a request that, if not satisfied with how the request has been settled, the initiator may request that the assistance service forward the request to the syndic.

2008, c. 9, s. 72.

DIVISION II
Inspection committee

73. An inspection committee is appointed within the Organization.

2008, c. 9, s. 73.

74. The role of the inspection committee is to oversee the activities of brokers and agencies, in particular by auditing their records, accounts, books and registers and, if applicable, those of business corporations within which brokers carry on brokerage activities.

2008, c. 9, s. 74; 2010, c.40, s. 22.

75. The inspection committee may make any recommendation it considers appropriate to a broker or agency that has been inspected.

If the committee notes that an offence under this Act has been committed, it must notify the syndic.

The committee may also require a broker or an executive officer of an agency to successfully complete a course or to take any other training program. The broker or executive officer may request that this decision be reviewed by the Organization's board of directors.

2008, c. 9, s. 75.

76. Les règles de fonctionnement du comité d'inspection sont prévues par règlement de l'Organisme.

2008, c. 9, a. 76; 2009, c. 58, a. 146.

77. Une inspection peut être effectuée à la demande de l'Organisme ou à l'initiative du comité d'inspection.

2008, c. 9, a. 77.

78. La personne qui procède à une inspection en vertu de la présente section peut :

1° avoir accès à toute heure raisonnable à l'établissement du courtier ou de l'agence qui fait l'objet de l'inspection, ou, le cas échéant, à l'établissement de la société par actions au sein de laquelle ce courtier exerce ses activités;

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

3° exiger tout renseignement ou tout document relatif à l'application de la présente loi.

Toute personne qui a la garde, la possession ou le contrôle de ces livres, registres, comptes, dossiers et autres documents doit, à la demande de la personne qui effectue l'inspection, lui en donner communication et lui en faciliter l'examen, quelle que soit la nature de leur support et la forme sous laquelle ils sont accessibles.

2008, c. 9, a. 78; 2010, c. 40, a. 23.

79. La personne qui effectue une inspection doit, sur demande, s'identifier et exhiber une attestation de sa qualité, signée par le secrétaire de l'Organisme.

2008, c. 9, a. 79.

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

2008, c. 9, a. 80.

81. Le comité d'inspection transmet annuellement à l'Organisme, à la date et selon la forme que celui-ci détermine, un rapport de ses activités.

2008, c. 9, a. 81.

SECTION III
Syndic

82. L'Organisme nomme un syndic et, s'il y a lieu, un ou plusieurs syndics adjoints.

L'Organisme prévoit, par règlement, les règles relatives à cette nomination et à tout remplacement éventuel.

2008, c. 9, a. 82.

83. Un syndic adjoint exerce ses fonctions sous la direction du syndic. Il possède tous les pouvoirs qui sont dévolus au syndic.

2008, c. 9, a. 83.

83.1. L'Organisme nomme à la suggestion du comité de révision un ou plusieurs syndics ad hoc.

Dans le cadre du mandat qui lui est confié, le syndic ad hoc possède tous les droits, pouvoirs et obligations qui sont dévolus au syndic, sauf qu'il n'a pas autorité sur un syndic adjoint.

L'Organisme doit prendre les mesures visant à préserver en tout temps l'indépendance du syndic ad hoc.

2013, c. 18, a. 36.

84. Le syndic a pour fonction de faire enquête sur toute allégation de manquement à la présente loi par un courtier ou une agence, y compris son administrateur ou son dirigeant. Le syndic peut s'adjoindre les personnes nécessaires pour effectuer son enquête.

76. The inspection committee's operating rules are set out in the Organization's regulations.

2008, c. 9, s. 76; 2009, c. 58, s. 146.

77. An inspection may be conducted on the Organization's request or on the inspection committee's own initiative.

2008, c. 9, s. 77.

78. A person conducting an inspection under this division may

(1) enter the establishment of the broker or agency concerned , or, if applicable, the establishment of the business corporation within which the broker carries on brokerage activities at any reasonable hour;

(2) examine and make copies of the books, registers, accounts, records and other documents relating to the activities of the broker or agency; and

(3) require any information or document relating to the carrying out of this Act.

A person having custody, possession or control of the books, registers, accounts, records and other documents must, on request, make them available to the person conducting the inspection and facilitate their examination, regardless of the storage medium and the means by which they may be accessed.

2008, c. 9, s. 78; 2010, c. 40, s. 23.

79. A person conducting an inspection must, on request, provide identification and produce a certificate of authority signed by the secretary of the Organization.

2008, c. 9, s. 79.

80. No one may hinder the work of or mislead a person conducting an inspection.

2008, c. 9, s. 80.

81. The inspection committee must submit an annual report to the Organization, on the date and in the form the Organization determines.

2008, c. 9, s. 81.

DIVISION III
Syndic

82. The Organization appoints a syndic and, if necessary, one or more assistant syndics.

The rules for appointing the syndic and assistant syndics and any replacements are set out in the Organization's regulations.

2008, c. 9, s. 82.

83. Assistant syndics exercise their functions under the direction of the syndic and have all the powers of the syndic.

2008, c. 9, s. 83.

83.1. The Organization appoints one or more ad hoc syndics on the suggestion of the review committee.

Within the given mandate, an ad hoc syndic has the rights, powers and obligations of a syndic, but does not have authority over an assistant syndic.

The Organization must take steps to preserve the independence of an ad hoc syndic at all times.

2013, c. 18, s. 36.

84. The role of the syndic is to investigate any alleged contravention of this Act by a broker or an agency, including a director or executive officer of an agency. The syndic may retain the services of any person needed to carry out an investigation.

Par ailleurs, s'il a des motifs de croire qu'un courtier ou une agence, y compris son administrateur ou son dirigeant, a commis une infraction aux dispositions de la présente loi, le syndic fait enquête et, s'il y a lieu, porte plainte devant le comité de discipline. La plainte peut également requérir toute mesure provisoire.

2008, c. 9, a. 84; 2009, c. 58, a. 147; 2013, c. 18, a. 37.

85. Le syndic informe par écrit, dans un délai raisonnable, toute personne qui a demandé qu'une enquête soit tenue relativement à la conduite d'un courtier de sa décision de porter plainte ou non devant le comité de discipline à la suite de cette demande; s'il décide de ne pas porter plainte, il doit en même temps transmettre à cette personne les motifs de sa décision.

Lorsqu'une plainte a été portée, le syndic doit, à la demande de la personne qui a demandé qu'une enquête soit tenue, lui transmettre ou lui faire connaître la décision du comité de discipline; cette personne est liée par une ordonnance de non-publication ou de non-diffusion qu'indique, le cas échéant, la décision du comité.

2008, c. 9, a. 85.

86. Une plainte peut être déposée contre une personne ou une société qui n'est plus titulaire d'un permis de courtier ou d'agence si, au moment de l'infraction reprochée, elle était titulaire d'un tel permis.

2008, c. 9, a. 86.

87. Le syndic transmet annuellement à l'Organisme, à la date et selon la forme que ce dernier détermine, un rapport de ses activités.

2008, c. 9, a. 87.

88. Le syndic ou un syndic adjoint peut saisir le comité de discipline, par voie de plainte, de toute décision déclarant un courtier, la société par actions au sein de laquelle il exerce ses activités ou une agence coupable d'une infraction ou d'un acte criminel qui, de son avis, a un lien avec l'exercice des activités de courtier ou d'agence. Il peut également saisir le comité de discipline, par le même moyen, de toute reconnaissance de culpabilité d'une telle infraction ou d'un tel acte. Une copie dûment certifiée de la décision judiciaire fait preuve devant le comité de discipline de la commission de l'infraction et, le cas échéant, des faits qui y sont rapportés. Le comité de discipline prononce alors contre le courtier ou l'agence, s'il le juge à propos, l'une ou l'autre des sanctions prévues à l'article 98.

2008, c. 9, a. 88; 2010, c. 40, a. 24; 2013, c. 18, a. 38.

89. Les articles 78 à 80 s'appliquent au syndic, aux syndics adjoints et aux syndics ad hoc qui effectuent une enquête.

Le syndic, les syndics adjoints et les syndics ad hoc sont investis des pouvoirs et de l'immunité accordés aux commissaires nommés en vertu de la Loi sur les commissions d'enquête (chapitre C-37), sauf celui d'ordonner l'emprisonnement.

2008, c. 9, a. 89; 2013, c. 18, a. 39.

SECTION IV
Comité de révision des décisions du syndic

90. Un comité de révision des décisions du syndic est constitué au sein de l'Organisme.

Les règles de fonctionnement, y compris celles relatives au processus décisionnel de ce comité, sont déterminées par règlement de l'Organisme.

2008, c. 9, a. 90.

91. La personne qui a demandé au syndic la tenue d'une enquête peut, dans les 30 jours de la date de la réception de la décision du syndic de ne pas porter une plainte devant le comité de discipline, demander l'avis du comité de révision.

Dans les 90 jours de la date de la réception de la demande d'avis visée au premier alinéa, le comité de révision rend son avis par écrit après avoir pris connaissance de l'ensemble du dossier et des pièces, que doit lui transmettre le syndic, et après avoir entendu le syndic ainsi que la personne qui a demandé la tenue de l'enquête.

2008, c. 9, a. 91.

A syndic who has grounds to believe that an offence under this Act has been committed by a broker or an agency, including a director or executive officer of an agency, investigates the matter and, if warranted, files a complaint with the discipline committee. The complaint may also require a provisional measure.

2008, c. 9, s. 84; 2009, c. 58, s. 147; 2013, c. 18, s. 37.

85. When a person has requested an investigation into the conduct of a broker, the syndic informs the person in writing, within a reasonable time, of the syndic's decision to file or not to file a complaint with the discipline committee as a result of the request; if the decision is not to file a complaint, the syndic must include reasons.

If a complaint is filed, the syndic must, on request, send the discipline committee's decision to the person or inform the person of the decision; the person is bound by any order banning publication or release that may be included in the decision.

2008, c. 9, s. 85.

86. A complaint may be filed against a person or partnership that no longer holds a broker's or agency licence if, at the time of the alleged offence, the person or partnership did hold such a licence.

2008, c. 9, s. 86.

87. The syndic submits an annual report to the Organization, on the date and in the form the Organization determines.

2008, c. 9, s. 87.

88. The syndic or an assistant syndic may, by way of a complaint, seize the discipline committee of any decision finding a broker, the business corporation within which a broker carries on brokerage activities or an agency guilty of an offence or indictable offence which, in the opinion of the syndic or assistant syndic, is brokerage-related. The syndic or assistant syndic may also seize the discipline committee, by the same means, of any guilty plea in relation to such an offence. A duly certified copy of the judicial decision is proof before the discipline committee that the offence was committed and that any facts reported in the decision are true. If the discipline committee considers that a penalty is warranted, the discipline committee imposes on the broker or the agency one of the penalties prescribed by section 98.

2008, c. 9, s. 88; 2010, c. 40, s. 24; 2013, c. 18, s. 38.

89. Sections 78 to 80 apply to a syndic, assistant syndic and ad hoc syndic when conducting an investigation.

The syndic, assistant syndics and ad hoc syndics have the powers and immunity of commissioners appointed under the Act respecting public inquiry commissions (chapter C-37), except the power to order imprisonment.

2008, c. 9, s. 89; 2013, c. 18, s. 39.

DIVISION IV
Syndic decision review committee

90. A syndic decision review committee is appointed within the Organization.

The review committee's operating rules, including those applicable to its decision-making process, are set out in the Organization's regulations.

2008, c. 9, s. 90.

91. A person who requested an investigation by the syndic may, within 30 days after being informed in writing of the syndic's decision not to file a complaint with the discipline committee, request a ruling from the review committee.

Within 90 days after receiving a request under the first paragraph, the review committee makes its ruling in writing after considering the entire record and all the evidence, which must be forwarded by the syndic, and after hearing both the syndic and the person who requested the investigation.

2008, c. 9, s. 91.

92. Le comité de révision doit, dans son avis :

1° conclure qu'il n'y a pas lieu de porter une plainte devant le comité de discipline;

2° suggérer au syndic de compléter son enquête et de rendre par la suite une nouvelle décision quant à l'opportunité de porter plainte;

3° conclure qu'il y a lieu de porter plainte devant le comité de discipline et suggérer la nomination d'un syndic ad hoc qui, après enquête, le cas échéant, prend la décision de porter plainte ou non.

De plus, le comité peut suggérer au syndic de référer le dossier au comité d'inspection.

Lorsque le comité de révision suggère au syndic de compléter son enquête ou conclut qu'il y a lieu de porter plainte devant le comité de discipline, l'Organisme doit rembourser les frais qui ont pu être exigés de la personne qui a demandé au syndic la tenue de l'enquête.

Le comité de révision doit transmettre sans délai son avis à la personne qui a demandé la tenue de l'enquête et au syndic.

2008, c. 9, a. 92; 2013, c. 18, a. 40.

SECTION V
Comité de discipline

93. Un comité de discipline est constitué au sein de l'Organisme.

Ce comité est saisi de toute plainte transmise par le syndic et formulée contre un courtier ou une agence, y compris son administrateur ou son dirigeant, pour une infraction aux dispositions de la présente loi. Une plainte peut contenir plusieurs chefs.

2008, c. 9, a. 93.

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

Le ministre nomme un président et des vice-présidents, après consultation du Barreau du Québec, parmi les avocats ayant au moins 10 ans de pratique.

Les autres personnes sont nommées par le conseil d'administration parmi les courtiers.

2008, c. 9, a. 94.

95. Les règles de fonctionnement du comité de discipline, y compris celles relatives à l'introduction et à l'instruction d'une plainte, de même que celles relatives au processus décisionnel de ce comité, incluant l'imposition de mesures provisoires, sont prévues par règlement de l'Organisme.

Se rend coupable d'outrage au tribunal toute personne qui enfreint, par son acte ou son omission, une ordonnance de huis clos, de non-accessibilité, de non-publication ou de non-diffusion rendue par le comité de discipline.

2008, c. 9, a. 95; 2009, c. 58, a. 148.

96. Si un courtier ou une agence cesse d'être titulaire d'un permis de l'Organisme, le processus disciplinaire peut tout de même être enclenché ou s'il a déjà été enclenché, il n'est pas interrompu.

2008, c. 9, a. 96.

97. Les membres du comité de discipline sont investis des pouvoirs et de l'immunité accordés aux commissaires nommés en vertu de la Loi sur les commissions d'enquête, sauf celui d'ordonner l'emprisonnement.

Ils possèdent, pour contraindre les témoins à comparaître et à répondre, et pour les condamner en cas de refus, tous les pouvoirs de la Cour supérieure et à cette fin, l'intimé est réputé un témoin. Le comité a compétence privativement à tout tribunal, en première instance.

2008, c. 9, a. 97; 2009, c. 58, a. 149.

92. In its ruling, the review committee must

(1) find that there is no cause to file a complaint with the discipline committee;

(2) suggest that the syndic complete the investigation and subsequently make a new ruling as to whether or not to file a complaint; or

(3) find that there is cause to file a complaint with the discipline committee and suggest that an ad hoc syndic be appointed who, after investigation, if one is necessary, will decide whether or not to file a complaint.

The review committee may also suggest that the syndic refer the case to the inspection committee.

If the review committee suggests that the syndic complete the investigation or finds that there is cause to file a complaint with the discipline committee, the Organization must reimburse any fees charged to the person who requested the investigation.

The review committee must send its ruling to the person who requested the investigation and to the syndic without delay.

2008, c. 9, s. 92; 2013, c. 18, s. 40.

DIVISION V
Discipline committee

93 A discipline committee is appointed within the Organization.

The discipline committee is seized of any complaint filed by the syndic against a broker or an agency, including a director or an executive officer of an agency, for an offence under this Act. A complaint may include two or more counts.

2008, c. 9, s. 93.

94. The discipline committee is composed of three or more members appointed for a term of three years.

The chair and vice-chairs are appointed by the Minister, after consultation with the Barreau du Québec, from among advocates who have been practising for at least 10 years.

The other committee members are appointed by the board of directors from among brokers.

2008, c. 9, s. 94.

95. The discipline committee's operating rules, including those applicable to the filing and hearing of complaints and those applicable to its decision-making process, such as the imposition of provisional measures are set out in the Organization's regulations.

A person who, by act or omission, infringes an in-camera, no-access, non-publication or non-release order made by the discipline committee is guilty of contempt of court.

2008, c. 9, s. 95; 2009, c. 58, s. 148.

96. When a broker or an agency has ceased to hold a licence issued by the Organization, the disciplinary process may nevertheless be initiated; if it has already been initiated, it is not interrupted.

2008, c. 9, s. 96.

97. The members of the discipline committee have the powers and immunity of commissioners appointed under the Act respecting public inquiry commissions, except the power to order imprisonment.

They have all the powers of the Superior Court to compel witnesses to appear and answer, and to punish them if they refuse; for such purposes, the respondent is deemed to be a witness. The discipline committee has jurisdiction to the exclusion of any court, in first instance.

2008, c. 9, s. 97; 2009, c. 58, s. 149.

98. Le comité de discipline rend une décision sur chacun des chefs contenus dans la plainte. Il impose au courtier ou à l'agence, y compris son administrateur ou son dirigeant, déclaré coupable d'une infraction à la présente loi, après leur avoir laissé l'occasion de faire valoir leurs moyens, une ou plusieurs des sanctions suivantes :

1° une réprimande;

2° la suspension ou la révocation de son permis, ou encore l'imposition de conditions ou de restrictions à son permis;

3° une amende d'au moins 1 000 $ et d'au plus 12 500 $ pour chaque chef; en cas de récidive, le minimum et le maximum de l'amende prévue sont portés au double;

4° l'obligation de remettre à toute personne ou société à qui elle revient une somme d'argent que le courtier ou l'agence détient pour elle;

5° l'obligation de communiquer tout document ou renseignement;

6° l'obligation de compléter, de supprimer, de mettre à jour ou de rectifier tout document ou renseignement;

7° l'obligation de suivre avec succès un cours ou de compléter toute autre formation.

Lorsque le courtier ou l'agence est déclaré coupable de s'être approprié sans droit des sommes d'argent et d'autres valeurs qu'il ou qu'elle détenait pour autrui ou est déclaré coupable d'avoir utilisé ces sommes d'argent et ces autres valeurs à des fins autres que celles pour lesquelles elles lui avaient été remises, le comité lui impose au moins la suspension du permis prévue au paragraphe 2° du premier alinéa.

Lorsqu'une infraction est continue, cette continuité constitue, pour chaque jour, une infraction distincte et le comité peut imposer l'amende prévue au paragraphe 3° du premier alinéa pour chaque jour d'infraction.

La décision du comité de discipline imposant une ou plusieurs de ces sanctions peut comporter des conditions et modalités. Elle peut également prévoir que les sanctions, le cas échéant, sont consécutives.

2008, c. 9, a. 98; 2009, c. 58, a. 150.

98.1. Le comité de discipline doit, lors de la décision imposant une suspension ou une révocation du permis ou imposant des conditions ou des restrictions au permis, décider s'il fait publier ou non, dans un journal circulant sur le territoire où le courtier ou l'agence a son établissement, un avis de cette décision. Si le comité ordonne la publication d'un tel avis, il doit, de plus, décider si les frais de cette publication sont à la charge, soit du courtier ou de l'agence, soit de l'Organisme; il peut également décider que les frais sont partagés entre eux selon ce qu'il indique.

Cet avis doit comprendre le nom du courtier ou de l'agence visé par la décision, le lieu de son établissement, la date et la nature de l'infraction qu'il a commise ou, dans le cas d'une décision imposant une mesure provisoire, celle des faits qui lui sont reprochés ainsi que la date et un sommaire de la décision.

Une décision du comité de discipline condamnant le courtier ou l'agence aux déboursés, lui imposant une amende ou ordonnant au courtier, à l'agence ou à l'Organisme le paiement des frais visés au premier alinéa peut, à défaut de paiement volontaire, être homologuée par la Cour supérieure ou la Cour du Québec, selon leur compétence respective. Cette décision devient exécutoire comme un jugement de cette cour.

2009, c. 58, a. 151; 2013, c. 18, a. 41.

99. Dans les 10 jours de sa décision, le comité la fait signifier aux parties conformément au Code de procédure civile (chapitre C-25.01).

Toutefois, lorsqu'une décision est rendue en présence d'une partie, elle est réputée être signifiée à cette partie conformément au premier alinéa dès le moment où elle est ainsi rendue.

2008, c. 9, a. 99.; N.I. 2016-01-01 (NCPC)

98. The discipline committee renders a decision on each count contained in the complaint. If it finds the broker or the agency, including a director or executive officer of the agency, guilty of an offence under this Act, the discipline committee, after giving them the opportunity to present their case, imposes one or more of the following penalties:

(1) a reprimand;

(2) suspension or revocation of the broker's or the agency's licence, or the imposition of restrictions or conditions on the licence;

(3) a fine of not less than $1,000 nor more than $12,500 for each count, which maximum and minimum amounts are doubled for a second or subsequent offence;

(4) remittal to any person or partnership of a sum of money the broker or agency is holding for that person or partnership;

(5) the surrender of any document or information;

(6) the obligation to complete, destroy or delete, update or rectify any document or information; or

(7) the obligation to successfully complete a course or to take any other training program.

When a broker or an agency is found guilty of having appropriated, without entitlement, sums of money or other assets held by the broker or agency for others, or of having used such sums of money or assets for purposes other than those for which they were entrusted to the broker or agency, the discipline committee imposes on the broker or agency at least the licence suspension prescribed by subparagraph 2 of the first paragraph.

Each day during which the offence continues constitutes a separate offence, and the discipline committee may impose for each of those separate offences the fine prescribed by subparagraph 3 of the first paragraph.

The discipline committee's decision to impose one or more penalties may include terms and conditions. The decision may also prescribe that penalties apply consecutively.

2008, c. 9, s. 98; 2009, c. 58, s. 150.

98.1. The discipline committee must, on rendering a decision to suspend, revoke or impose restrictions or conditions on a licence, decide whether or not it will publish a notice of the decision in a newspaper distributed in the place where the broker's or agency's establishment is located. If the discipline committee orders the publication of such a notice, it must, in addition, decide whether the publication costs are to be paid by the broker or agency, by the Organization, or divided as specified between the broker or agency and the Organization.

The notice must include the name of the broker or agency concerned, the location of the establishment, the date and nature of the offence, or, if the decision imposes a provisional measure, the date and nature of the facts underlying the charge and the date and summary of the decision.

A decision of the discipline committee ordering the broker or agency to pay costs, imposing a fine on the broker or agency, or ordering the broker, the agency or the Organization to pay the publication costs referred to in the first paragraph may, if not complied with, be homologated by the Superior Court or the Court of Québec, according to their respective jurisdictions, and becomes enforceable as a judgment of that Court.

2009, c. 58, s. 151; 2013, c. 18, s. 41.

99. The discipline committee has its decisions served on the parties in accordance with the Code of Civil Procedure (chapter C-25.01) within 10 days.

However, a decision rendered in the presence of one of the parties is deemed to be served on that party in accordance with the first paragraph as soon as it is rendered.

2008, c. 9, s. 99.; I.N. 2016-01-01 (NCCP)

100. Tout appel d'une décision du comité de discipline est interjeté devant la Cour du Québec, conformément à la sous-section 5 de la section VII du chapitre IV du Code des professions, compte tenu des adaptations nécessaires.

2008, c. 9, a. 100.

101. La décision du comité de discipline imposant une ou plusieurs des sanctions prévues au premier alinéa de l'article 98 est exécutoire à l'expiration des délais d'appel, suivant les conditions et les modalités qui y sont indiquées, à moins que le comité n'en ordonne l'exécution provisoire dès sa signification à l'intimé.

Toutefois, une décision du comité de discipline imposant une révocation du permis est exécutoire dès sa signification à l'intimé.

Une décision du comité de discipline prise en vertu du premier alinéa de l'article 98.1 est exécutoire à l'expiration des délais d'appel ou, s'il y a appel de la décision imposant une suspension du permis en vertu du paragraphe 2° du premier alinéa de l'article 98, dès la signification de la décision finale de la Cour du Québec imposant l'une ou l'autre de ces sanctions.

Le comité peut ordonner qu'une décision visée par le premier ou le troisième alinéa soit exécutoire à une époque autre que celle mentionnée dans ces alinéas.

Le comité peut en tout temps rectifier une décision tant qu'elle n'est pas exécutoire, sauf si cette décision est portée en appel.

2008, c. 9, a. 101; 2009, c. 58, a. 152; 2013, c. 18, a. 42.

102. Le courtier ou l'agence doit remettre à l'Organisme l'amende que lui impose le comité de discipline.

2008, c. 9, a. 102.

103. Lorsqu'une décision du comité de discipline impose au courtier ou à l'agence l'obligation de remettre à la personne ou à la société une somme d'argent conformément au paragraphe 4° du premier alinéa de l'article 98, le comité en informe cette personne ou cette société dans les six jours.

Le permis du courtier ou de l'agence est automatiquement suspendu à compter du jour où la somme d'argent fixée par le comité de discipline est due, jusqu'à ce qu'il rembourse intégralement la personne ou la société en capital, intérêts et frais.

2008, c. 9, a. 103.

104. Le courtier ou l'agence dont le permis a été suspendu ou a été assorti de conditions ou de restrictions par le comité de discipline peut, avant l'expiration de l'une de ces sanctions, demander la levée de la suspension ou des conditions ou des restrictions, par requête adressée au comité de discipline.

Si le comité est d'avis que la requête doit être accueillie, il formule une recommandation appropriée à l'intention de l'Organisme. Si le comité rejette la requête, une nouvelle requête ne peut lui être soumise avant l'expiration de la sanction que s'il l'autorise. Ces décisions ne peuvent être portées en appel.

2008, c. 9, a. 104.

SECTION VI
Comité d'indemnisation

105. Un comité d'indemnisation est constitué au sein de l'Organisme.

2008, c. 9, a. 105.

106. Le comité d'indemnisation, conformément aux règles déterminées par règlement de l'Organisme, statue sur l'admissibilité des réclamations qui lui sont présentées et décide du montant des indemnités à verser.

Il peut statuer sur l'admissibilité d'une réclamation, que l'auteur de l'acte ait été ou non poursuivi ou condamné.

2008, c. 9, a. 106.

100. Any appeal from a decision made by the discipline committee is brought before the Court of Québec in accordance with subdivision 5 of Division VII of Chapter IV of the Professional Code, with the necessary modifications.

2008, c. 9, s. 100.

101. A decision of the discipline committee to impose one or more penalties prescribed by the first paragraph of section 98 is enforceable, as specified in the decision, on expiry of the appeal period, unless the discipline committee orders provisional enforcement of the decision on its being served on the broker or agency concerned.

However, a decision of the discipline committee to revoke a licence is enforceable on being served on the broker or agency concerned.

A decision of the discipline committee under the first paragraph of section 98.1 is enforceable on expiry of the appeal period or, in the case of an appeal from a decision to suspend a licence under subparagraph 2 of the first paragraph of section 98, on service of the final decision of the Court of Québec imposing one or more penalties.

The discipline committee may order that a decision referred to in the first or third paragraph be enforceable at a time other than that specified in those paragraphs.

The discipline committee may at any time rectify a decision so long as it has not become enforceable, unless it is being appealed.

2008, c. 9, s. 101; 2009, c. 58, s. 152; 2013, c. 18, s. 42.

102. A broker or agency fined by the discipline committee must pay the fine to the Organization.

2008, c. 9, s. 102.

103. If a decision of the discipline committee orders a broker or an agency to remit a sum of money in accordance with subparagraph 4 of the first paragraph of section 98, the discipline committee must inform the person or partnership concerned within six days.

The broker's or agency's licence is automatically suspended from the date on which the sum of money determined by the discipline committee is due to the time the broker or agency remits the amount to the person or partnership, including principal, interest and costs.

2008, c. 9, s. 103.

104. A broker or agency whose licence has been suspended or made subject to restrictions or conditions by the discipline committee may petition the discipline committee, before the expiry of the penalty, to have the suspension or the restrictions or conditions lifted.

If the discipline committee is of the opinion that the petition should be granted, it makes a recommendation to that effect to the Organization. If the discipline committee dismisses the petition, no new petition may be submitted before the expiry of the penalty unless the discipline committee so authorizes. A decision of the discipline committee under this section may not be appealed.

2008, c. 9, s. 104.

DIVISION VI
Indemnity committee

105. An indemnity committee is appointed within the Organization.

2008, c. 9, s. 105.

106. The indemnity committee rules on the eligibility of claims submitted to it and decides the amount of the indemnities to be paid, in accordance with the rules set out in the Organization's regulations.

It may rule on the eligibility of a claim whether or not the broker or agency responsible has been prosecuted or convicted.

2008, c. 9, s. 106.

107. Les règles de fonctionnement du comité d'indemnisation, y compris celles relatives au processus décisionnel de ce comité, sont prévues par règlement de l'Organisme.

2008, c. 9, a. 107; 2009, c. 58, a. 153.

SECTION VII
Fonds d'indemnisation du courtage immobilier

108. Est institué le « Fonds d'indemnisation du courtage immobilier ».

Ce fonds est affecté au paiement des indemnités payables aux victimes de fraude, de manœuvres dolosives ou de détournement de fonds dont est responsable un courtier ou une agence.

2008, c. 9, a. 108.

109. Le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier est constitué des cotisations versées par les titulaires de permis, conformément au règlement de l'Organisme, des amendes imposées par le comité de discipline, déduction faite des coûts relatifs au processus disciplinaire, des sommes recouvrées d'un courtier ou d'une agence en vertu d'une subrogation, des intérêts produits par les sommes d'argent le constituant et de l'accroissement de son actif.

Toute insuffisance de l'actif est comblée par un emprunt de l'Organisme. Cet emprunt doit être remboursé à même le Fonds.

L'Organisme peut, en outre, déterminer la cotisation de manière à combler cette insuffisance.

2008, c. 9, a. 109.

110. Le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier est géré par l'Organisme. Celui-ci tient à l'égard des sommes constituant le Fonds une comptabilité distincte; les coûts d'administration et de fonctionnement du Fonds sont défrayés à même les sommes qui le constituent.

L'actif du Fonds ne fait pas partie des actifs de l'Organisme et ne peut servir à assumer l'exécution des obligations de l'Organisme.

2008, c. 9, a. 110.

111. L'Organisme indemnise une victime conformément à la décision du comité d'indemnisation.

2008, c. 9, a. 111.

112. L'Organisme est subrogé dans tous les droits d'une victime qu'il indemnise jusqu'à concurrence du montant de l'indemnité versée. Toute somme recouvrée est alors versée au Fonds. La prescription ne court contre l'Organisme qu'à compter du jour du versement de l'indemnité.

2008, c. 9, a. 112; 2013, c. 18, a. 43.

CHAPITRE VI
Inspection de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

113. Le ministre procède ou fait procéder, chaque fois qu'il le juge approprié pour l'administration de la présente loi, à l'inspection de l'Organisme.

2008, c. 9, a. 113; 2013, c. 18, a. 44.

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

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

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

3° exiger tout renseignement ou tout document relatif à l'application de la présente loi.

107. The operating rules of the indemnity committee, including those applicable to its decision-making process, are set out in the Organization's regulations.

2008, c. 9, s. 107; 2009, c. 58, s. 153.

DIVISION VII
Real estate indemnity fund

108. The Real Estate Indemnity Fund is established.

The Fund is dedicated to the payment of indemnities to victims of fraud, fraudulent tactics or misappropriation of funds for which a broker or agency is responsible.

2008, c. 9, s. 108.

109. The Real Estate Indemnity Fund is made up of the fees paid by licence holders in accordance with the Organization's regulations, the fines imposed by the discipline committee less the costs relating to the disciplinary process, the money recovered by way of subrogation from a broker or agency, the interest earned on the money in the Fund and any increase in the assets of the Fund.

Any insufficiency of assets is to be offset by a loan contracted by the Organization. The loan must be repaid out of the Fund.

Moreover, the Organization may determine the amount of fees so as to offset an insufficiency.

2008, c. 9, s. 109.

110. The Real Estate Indemnity Fund is managed by the Organization. The Organization keeps separate books for the money in the Fund; the costs incurred for the administration and operation of the Fund are paid out of that money.

The assets of the Fund are not part of the Organization's assets and may not be used to perform the Organization's obligations.

2008, c. 9, s. 110.

111. The Organization compensates victims in accordance with the decisions of the indemnity committee.

2008, c. 9, s. 111.

112. The Organization is subrogated in all the rights of a victim it compensates, up to the amount of the indemnities paid. Any money recovered is paid into the Fund. Prescription begins to run against the Organization from the day the indemnities are paid.

2008, c. 9, s. 112; 2013, c. 18, s. 43.

CHAPTER VI
Inspection of the Organization

113. The Minister conducts or orders an inspection of the affairs of the Organization whenever the Minister considers it appropriate for the carrying out of this Act.

2008, c. 9, s. 113; 2013, c. 18, s.44.

114. A person conducting an inspection may, for the purposes of the inspection,

(1) enter the head office of the Organization at any reasonable hour;

(2) examine and make copies of the books, registers, accounts, records and other documents relating to the activities of the Organization; and

(3) require any information or document relating to the carrying out of this Act.

Toute personne qui a la garde, la possession ou le contrôle de ces livres, registres, comptes, dossiers et autres documents doit, à la demande de la personne qui effectue l'inspection, lui en donner communication et lui en faciliter l'examen.

2008, c. 9, a. 114.

115. La personne qui effectue une inspection doit, sur demande, s'identifier et exhiber une attestation de sa qualité, signée par le ministre.

2008, c. 9, a. 115.

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

2008, c. 9, a. 116.

117. Le ministre peut, lorsqu'il est d'avis que l'intérêt public l'exige, ordonner qu'une enquête soit tenue sur toute question relevant de sa compétence.

Le ministre et la personne qu'il autorise par écrit sont investis des pouvoirs et de l'immunité accordés aux commissaires nommés en vertu de la Loi sur les commissions d'enquête, sauf celui d'ordonner l'emprisonnement.

2008, c. 9, a. 117.

118. Lorsque, de l'avis du ministre, l'Organisme a une conduite contraire à la présente loi, il peut lui ordonner d'y mettre fin et de remédier à la situation.

2008, c. 9, a. 118.

119. L'ordonnance du ministre doit être motivée et être transmise avec un préavis d'au moins 15 jours à l'Organisme afin de lui permettre de présenter ses observations. Elle prend effet à la date de sa signification ou à toute autre date ultérieure qui y est indiquée.

2008, c. 9, a. 119.

120. Le ministre peut, sans préavis, rendre une ordonnance provisoire valable pour une période d'au plus 15 jours, s'il est d'avis que tout délai accordé à l'Organisme pour présenter ses observations peut porter atteinte à l'intérêt public.

Cette ordonnance doit être motivée et prend effet à la date de sa signification à l'Organisme. Celui-ci peut, dans les six jours de sa réception, présenter ses observations au ministre.

2008, c. 9, a. 120.

121. Le ministre peut révoquer une ordonnance rendue en vertu du présent chapitre.

2008, c. 9, a. 121.

122. Le ministre peut demander à un juge de la Cour supérieure de prononcer une injonction dans toute matière se rapportant à la présente loi.

La demande d'injonction constitue une instance par elle-même.

Les règles du Code de procédure civile (chapitre C-25.01) s'appliquent à une telle instance, sauf que le ministre ne peut être tenu de fournir un cautionnement.

2008, c. 9, a. 122.; N.I. 2016-01-01 (NCPC)

123. Lorsque l'Organisme néglige d'exercer les responsabilités qui lui sont conférées par la présente loi, qu'il agit de telle sorte que la protection du public n'est pas assurée ou que les exigences prévues par la présente loi ne sont pas respectées, le ministre peut exercer tout ou partie des pouvoirs que détient l'Organisme et lui en interdire l'exercice dans la mesure et pour la durée qu'il détermine.

Avant de rendre une telle décision, le ministre doit aviser l'Organisme et lui donner l'occasion de présenter ses observations. L'Organisme peut interjeter appel de la décision du ministre, dans les 30 jours, auprès de la Cour supérieure.

2008, c. 9, a. 123.

A person having custody, possession or control of the books, registers, accounts, records and other documents must, on request, make them available to the person conducting the inspection and facilitate their examination by that person.

2008, c. 9, s. 114.

115. A person conducting an inspection must, on request, provide identification and produce a certificate of authority signed by the Minister.

2008, c. 9, s. 115.

116. No one may hinder the work of or mislead a person conducting an inspection.

2008, c. 9, s. 116.

117. If, in the Minister's opinion, it is necessary in the public interest, the Minister may order an investigation into any matter within the Minister's purview.

The Minister and any person the Minister authorizes in writing have the powers and immunity of commissioners appointed under the Act respecting public inquiry commissions, except the power to order imprisonment.

2008, c. 9, s. 117.

118. If, in the Minister's opinion, the Organization is engaged in a course of action contrary to this Act, the Minister may order it to alter its course of action and remedy the situation.

2008, c. 9, s. 118.

119. The Minister's order must include reasons and be sent to the Organization with a prior notice of at least 15 days to allow it to submit observations. The order becomes enforceable on its date of service or on any later date specified in the order.

2008, c. 9, s. 119.

120. The Minister may, without prior notice, issue a provisional order valid for a period of not more than 15 days if, in the Minister's opinion, any time granted the Organization to submit observations may undermine the public interest.

The order must include reasons and becomes enforceable on its date of service. The Organization may submit observations to the Minister within six days after receiving the order.

2008, c. 9, s. 120.

121. The Minister may revoke an order issued under this chapter.

2008, c. 9, s. 121.

122. The Minister may, by an application, apply to a judge of the Superior Court for an injunction in respect of any matter relating to this Act.

An application for an injunction constitutes a proceeding in itself.

The rules set out in the Code of Civil Procedure (chapter C-25.01) apply to such a proceeding, except that the Minister is not required to give security.

2008, c. 9, s. 122.; I.N. 2016-01-01 (NCCP)

123. If the Organization fails to exercise its responsibilities under this Act, or acts in such a manner that the public is not protected or the requirements set out in this Act are not met, the Minister may exercise all or part of the powers held by the Organization and prohibit the Organization from exercising those powers to the extent and for the period determined by the Minister.

Before making such a decision, the Minister must notify the Organization and give it an opportunity to submit observations. The Organization may appeal to the Superior Court from the Minister's decision within 30 days.

2008, c. 9, s. 123.

CHAPITRE VII
Dispositions pénales

124. Sous réserve des articles 2 et 3 et des autorisations spéciales de l'Organisme, commet une infraction, quiconque, de quelque façon, prétend être un courtier ou une agence, utilise un titre pouvant laisser croire qu'il l'est, exerce l'activité de courtier ou d'agence, prétend avoir le droit de le faire ou agit de manière à donner lieu de croire qu'il est autorisé à le faire, s'il n'est pas titulaire du permis requis par la présente loi.

Pour l'application du premier alinéa, lorsque le poursuivant fait la preuve que le défendeur s'est livré à une opération de courtage visée à l'article 1, cette opération est présumée effectuée contre rétribution.

2008, c. 9, a. 124.

125. Quiconque est déclaré coupable d'une infraction visée à l'un des articles 80, 116 ou 124 est passible d'une amende d'au moins 1 500 $ et d'au plus 20 000 $, dans le cas d'une personne physique, ou d'une amende d'au moins 3 000 $ et d'au plus 40 000 $, dans le cas d'une personne morale.

Tout administrateur, dirigeant, mandataire ou représentant d'une personne morale visée au premier alinéa, qui, sciemment, a autorisé, encouragé, conseillé ou permis la perpétration de cette infraction est passible d'une amende d'au moins 1 500 $ et d'au plus 20 000 $.

Dans la détermination des amendes, le tribunal tient compte notamment du préjudice et des avantages tirés de l'infraction. En cas de récidive, le minimum et le maximum de l'amende sont portés au double.

2008, c. 9, a. 125; 2013, c. 18, a. 45.

126. Une poursuite relative à une infraction visée à l'un des articles 80 et 124 peut être intentée par l'Organisme.

Lorsque l'Organisme a assumé la conduite de la poursuite, l'amende imposée pour sanctionner l'infraction lui appartient.

2008, c. 9, a. 126.

127. Une poursuite pénale pour une infraction prévue à l'article 124 se prescrit par deux ans depuis la date de l'ouverture du dossier d'enquête par l'Organisme relativement à cette infraction. Toutefois, aucune poursuite ne peut être intentée s'il s'est écoulé plus de cinq ans depuis la date de la perpétration d'une telle infraction.

Le certificat du secrétaire de l'Organisme, quant au jour où cette enquête a été entreprise, constitue, en l'absence de toute preuve contraire, une preuve concluante de ce fait.

2008, c. 9, a. 127; 2013, c. 18, a. 46.

128. Si, pendant l'instance, l'intimé continue de perpétrer ou commet à nouveau l'infraction, le procureur général, ou, après autorisation de ce dernier, l'Organisme, peut demander à la Cour supérieure une injonction interlocutoire enjoignant à cette personne et, le cas échéant, à ses administrateurs, dirigeants, mandataires ou représentants, de cesser la commission de l'infraction reprochée jusqu'au prononcé du jugement final à être rendu au pénal.

Après le prononcé du jugement sur la poursuite pénale, la Cour supérieure rend elle-même son jugement final sur la demande d'injonction.

Le procureur général ou l'Organisme est dispensé de l'obligation de fournir un cautionnement. À tous autres égards, les dispositions du Code de procédure civile (chapitre C-25.01) concernant l'injonction s'appliquent.

2008, c. 9, a. 128.; N.I. 2016-01-01 (NCPC)

CHAPTER VII
Penal provisions

124. Subject to sections 2 and 3 and to special authorizations granted by the Organization, any person who does not hold the licence required under this Act and in any manner claims to be a broker or an agency, uses a title that may lead others to believe that the person is a broker or an agency, engages in the activities of a broker or an agency, claims to have the right to engage in such activities or acts in such a way as to lead others to believe that the person is authorized to engage in such activities is guilty of an offence.

For the purposes of the first paragraph, if the prosecuting party proves that the defendant engaged in a brokerage transaction described in section 1, the transaction is deemed to have been engaged in exchange for remuneration.

2008, c. 9, s. 124.

125. Any person found guilty of an offence under section 80, 116 or 124 is liable to a fine of not less than $1,500 nor more than $20,000 in the case of a natural person and to a fine of not less than $3,000 nor more than $40,000 in the case of a legal person.

A director, executive officer, mandatary or representative of a legal person referred to in the first paragraph who knowingly authorizes, encourages, recommends, or allows the commission of the offence is liable to a fine of not less than $1,500 nor more than $20,000.

In determining the amount of a fine, the court considers such factors as the injury suffered as a result of and the benefits derived from the offence. The minimum and maximum fines are doubled for a second or subsequent offence.

2008, c. 9, s. 125; 2013, c. 18, s. 45.

126. Proceedings for an offence under section 80 or 124 may be instituted by the Organization.

When the Organization takes charge of the prosecution, the fine imposed to punish the offence belongs to the Organization.

2008, c. 9, s. 126.

127. Penal proceedings for an offence under section 124 are prescribed two years from the date on which the investigation record relating to the offence was opened by the Organization. However, no proceedings may be instituted if more than five years have elapsed since the date of the offence.

A certificate of the secretary of the Organization stating the date on which the investigation record was opened constitutes conclusive proof of that date in the absence of any evidence to the contrary.

2008, c. 9, s. 127; 2013, c. 18, s. 46.

128. If the respondent continues to commit or again commits the offence during the proceedings, the Attorney General, or the Organization with the Attorney General's authorization, may apply to the Superior Court for an interlocutory injunction enjoining the person and, if applicable, its directors, executive officers, mandataries or representatives to cease committing the alleged offence until final judgment is pronounced in the penal proceedings.

After pronouncing the judgment in the penal proceedings, the Superior Court itself renders final judgment on the application for the interlocutory injunction.

The Attorney General or the Organization is dispensed from the obligation to give security. In every other respect, the provisions of the Code of Civil Procedure (chapter C-25.01) concerning interlocutory injunctions apply.

2008, c. 9, s. 128.; I.N. 2016-01-01 (NCCP)

CHAPITRE VIII
Dispositions diverses

non en vigueur

129. Le gouvernement peut déterminer, par règlement, les règles relatives à l'exercice des activités d'une personne ou d'une société qui exploite une entreprise de courtage en matière de location immobilière et qui se livre à une opération de courtage uniquement pour le compte de personnes âgées ou vulnérables sur le plan physique ou mental.

2008, c. 9, a. 129.

130. Tout règlement de l'Organisme, à l'exception du règlement intérieur, est soumis à l'approbation du gouvernement qui peut l'approuver avec ou sans modification.

2008, c. 9, a. 130.

131. Les dispositions de la présente loi s'appliquent à un courtier ou à une agence à l'égard de toute opération de courtage relative à une maison mobile placée sur un châssis, qu'elle ait ou non une fondation permanente.

2008, c. 9, a. 131.

132. Le gouvernement détermine le montant que l'Organisme doit verser annuellement au ministre pour l'application de la présente loi.

2008, c. 9, a. 132.

133. L'Organisme, ses administrateurs et dirigeants, le syndic, les syndics adjoints, un syndic ad hoc, une personne que l'Organisme autorise à agir en son nom, les comités constitués en vertu de la présente loi ainsi que les membres de ces comités ne peuvent être poursuivis en justice en raison d'actes accomplis de bonne foi dans l'exercice de leurs fonctions.

2008, c. 9, a. 133; 2013, c. 18, a.47.

134. Les réponses ou déclarations faites par la personne qui a demandé la tenue d'une enquête, par un courtier, un administrateur ou un dirigeant d'une agence et les documents confectionnés ou obtenus dans le cadre d'une tentative de conciliation, de médiation ou d'arbitrage ne peuvent être utilisés ni ne sont recevables à titre de preuve contre le courtier, un administrateur ou un dirigeant d'une agence devant une instance judiciaire ou quasi judiciaire, sauf dans le cas d'une audience devant le comité de discipline portant sur l'allégation selon laquelle le courtier ou l'agence, y compris son administrateur ou son dirigeant, a fait une réponse, une déclaration ou produit un document qu'il ou qu'elle savait être faux.

Les membres des comités constitués en vertu de la présente loi, le syndic et les syndics adjoints ne peuvent être contraints de révéler ce dont ils ont eu connaissance dans l'exercice de leurs fonctions. Il en est de même d'un conciliateur, d'un médiateur ou d'un arbitre, ainsi que de la personne qui l'assiste à l'occasion du règlement d'un différend, à l'égard de ce dont ils ont eu connaissance à cette occasion.

Malgré l'article 9 de la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels (chapitre A-2.1), nul n'a droit d'accès à un document contenu dans le dossier de conciliation, de médiation ou d'arbitrage.

2008, c. 9, a. 134; 2013, c. 18, a. 48.

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

2008, c. 9, a. 135.

136. Le ministre ou l'Organisme peut, d'office et sans avis, intervenir dans toute instance civile concernant une disposition de la présente loi afin de participer à l'instruction comme s'il y était partie.

2008, c. 9, a. 136.; N.I. 2016-01-01 (NCPC)

CHAPTER VIII
Miscellaneous provisions

not in force

129. The Government may, by regulation, determine rules governing the activities of a person or partnership that operates a brokerage enterprise to lease out immovable property and that engages in brokerage transactions exclusively on behalf of senior citizens or persons who are physically or mentally vulnerable.

2008, c. 9, s. 129

130. All regulations of the Organization, except internal by-laws, must be submitted to the Government for approval with or without amendments.

2008, c. 9, s. 130.

131. This Act applies to a broker or an agency with regard to any brokerage transaction relating to a mobile home placed on a chassis, with or without a permanent foundation.

2008, c. 9, s. 131.

132. The Government determines the amount that the Organization must pay annually to the Minister for the carrying out of this Act.

2008, c. 9, s. 132.

133. No judicial proceedings may be brought against the Organization, its directors, or executive officers, the syndic, the assistant syndics, an ad hoc syndic, the persons the Organization authorizes to act on its behalf, the committees established under this Act or the members of those committees for acts in good faith in the exercise of their functions.

2008, c. 9, s. 133; 2013, c. 18, s. 47.

134. The answers given or statements made by the person who requested an investigation or by a broker or a director or executive officer of an agency, and the documents prepared or obtained in the course of conciliation, mediation or arbitration may not be used nor are they admissible as evidence against a broker or a director or executive officer of an agency in judicial or quasi-judicial proceedings other than a hearing before the discipline committee into an allegation that the broker, director or executive officer knowingly gave a false answer, made a false statement or produced a false document with the intent to mislead.

The members of the committees appointed under this Act, the syndic and the assistant syndics may not be compelled to disclose anything learned by them in the exercise of their functions. The same applies to conciliators, mediators or arbitrators, as well as to the persons who assist them during the settlement of a dispute, in respect of anything learned by them within that process.

Despite section 9 of the Act respecting Access to documents held by public bodies and the Protection of personal information (chapter A-2.1), no person may have access to a document in a conciliation, mediation or arbitration record.

2008, c. 9, s. 134; 2013, c. 18, s. 48.

135. A sworn declaration filed by a member of the Organization's personnel is proof, before a court of justice, of the signature and authority of the signatory.

2008, c. 9, s. 135.

136. The Minister and the Organization may, on their own initiative and without notice, intervene in any civil proceedings relating to a provision of this Act to take part in the trial as if they were a party.

2008, c. 9, s. 136.; I.N. 2016-01-01 (NCCP)

CHAPITRE IX
Dispositions modificatives

137. (Omis).

L'article 96 de la Loi sur la distribution de produits et services financiers (L.R.Q., chapitre D-9.2) est abrogé.

P.L.73, 2008, c. 9, a. 137, eev. 01-05-2010 (Décret 294-2010)

138. (Modification intégrée au c. D-9.2, a. 100).

L'article 100 de cette loi est modifié par le remplacement, dans le premier alinéa, de « un courtier immobilier régi par la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.1) » par « un courtier ou une agence régi par la Loi sur le courtage immobilier (2008, chapitre 9)»

P.L.73, 2008, ch.9, a.138, eev. 01-05- 2010 (Décret 294-2010)

139. (Omis).

L'article 141 de cette loi est abrogé.

P.L.73, 2008, ch.9, a.139, eev. 01-05- 2010 (Décret 294-2010)

140. (Modification intégrée au c. D-9.2, a. 143).

L'article 143 de cette loi est modifié par le remplacement, dans le premier alinéa, de «un courtier immobilier régi par la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.1) » par « un courtier ou une agence régi par la Loi sur le courtage immobilier (2008, chapitre 9)».

P.L.73, 2008, ch.9, a.140, eev. 01-05- 2010 (Décret 294-2010)

141. (Omis).

Les articles 206, 542, 549 et 553 de cette loi sont abrogés.

P.L.73, 2008, ch.9, a.141, eev. 01-05- 2010 (Décret 294-2010)

142. (Omis).

Les articles 361, 378, 400, 403, 418, 483, 484, 491, 727, 728 et 729 de la Loi sur l'Agence nationale d'encadrement du secteur financier (2002, chapitre 45) sont abrogés.

P.L.73, 2008, ch.9, a.142, eev. 01-05- 2010 (Décret 294-2010)

CHAPITRE X
Dispositions transitoires et finales

143. L'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec devient, à compter du 1er mai 2010, l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec.

2008, c. 9, a. 143.

144. Toute enquête ouverte par le syndic de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec avant le 30 avril 2010 est régie par la loi en vigueur au jour de son ouverture.

2008, c. 9, a. 144.

145. Toute plainte dont est saisi le comité de discipline de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec avant le 30 avril 2010 est continuée conformément à la loi en vigueur au jour où le comité en a été saisi.

Toutefois, si l'audition de la plainte, y compris tout moyen préliminaire, n'a pas débuté avant le 30 avril 2010, elle est entendue par le comité de discipline institué en vertu de la présente loi et conformément à ses règles de fonctionnement.

2008, c. 9, a. 145; 2009, c. 25, a. 116.

CHAPTER IX
Amending provisions

137. (Omitted).

Section 96 of the Act respecting the distribution of financial products and services (R.S.Q., chapter D-9.2) is repealed.

Bill 153, 2008, c. 9, s. 137, effective 05-01-2010 (O.C. 294-2010).

138. (Amendment integrated into c. D-9.2, s. 100).

Section 100 of the Act is amended by replacing "a real estate broker governed by the Real Estate Brokerage Act (chapter C-73.1)" in the first paragraph by "a broker or agency governed by the Real Estate Brokerage Act (2008, chapter 9)".

Bill 153, 2008, c. 9, s. 138, effective 05-01-2010 (O.C. 294-2010).

139. (Omitted).

Section 141 of the Act is repealed.

Bill 153, 2008, c. 9, s. 139, effective 05-01-2010 (O.C. 294-2010).

140. (Amendment integrated into c. D-9.2, s. 143).

Section 143 of the Act is amended by replacing "a real estate broker governed by the Real Estate Brokerage Act (chapter C-73.1)" in the first paragraph by "a broker or agency governed by the Real Estate Brokerage Act (2008, chapter 9) "

Bill 153, 2008, c. 9, s. 140, effective 05-01-2010 (O.C. 294-2010).

141. (Omitted).

Sections 206, 542, 549 and 553 of the Act are repealed.

Bill 153, 2008, c. 9, s. 141, effective 05-01-2010 (O.C. 294-2010).

142. (Omitted).

Sections 361, 378, 400, 403, 418, 483, 484, 491, 727, 728 and 729 of the Act respecting the Agence nationale d'encadrement du secteur financier (2002, chapter 45) are repealed.

Bill 153, 2008, c. 9, s. 142, effective 05-01-2010 (O.C. 294-2010).

CHAPTER X
Transitional and final provisions

143. The Association des courtiers et agents immobiliers du Québec becomes the Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec on May 1, 2010.

2008, c. 9, s. 143.

144. An investigation opened by the syndic of the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec on or before April 30, 2010 is governed by the legislation in force on the date on which it was opened.

2008, c. 9, s. 144.

145. A complaint of which the discipline committee of the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec was seized on or before April 30, 2010 is continued in accordance with the legislation in force on the date on which the discipline committee was seized of it.

However, if a complaint, including any preliminary exception, has not yet begun to be heard on or before April 30, 2010, it is heard by, and in accordance with the operating rules of, the discipline committee appointed under this Act.

2008, c. 9, s. 145; 2009, c. 25, s. 116.

146. Une personne physique qui, le 1er mai 2010, est titulaire d'un certificat d'agent ou de courtier immobilier délivré par l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec en vertu de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., chapitre C-73.1) est réputée titulaire d'un permis de courtier immobilier. Une personne titulaire d'un certificat d'agent immobilier affilié pourra agir à son compte seulement lorsqu'elle satisfera aux exigences de qualification imposées par l'Organisme.

Toutefois, la personne qui se livre uniquement à des activités de courtage relatives à des prêts garantis par hypothèque immobilière peut demander que son permis de courtier immobilier soit remplacé par un permis de courtier hypothécaire.

2008, c. 9, a. 146.

147. Une personne ou une société qui, le 1er mai 2010, est titulaire d'un certificat de courtier immobilier délivré par l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec en vertu de la Loi sur le courtage immobilier et agit par l'entremise d'une personne physique, qu'elle soit titulaire d'un certificat de courtier immobilier ou d'agent immobilier, est réputée titulaire d'un permis d'agence immobilière.

Toutefois, la personne ou la société qui se livre uniquement à des activités de courtage relatives à des prêts garantis par hypothèque immobilière peut demander que son permis d'agence immobilière soit remplacé par un permis d'agence hypothécaire.

2008, c. 9, a. 147.

148. Un cabinet, une société autonome et ses représentants en assurance ou en valeurs mobilières ainsi qu'un représentant autonome régis par la Loi sur la distribution de produits et services financiers (L.R.Q., chapitre D-9.2), qui sont autorisés à se livrer à une opération de courtage relative à un prêt garanti par hypothèque immobilière à la date de l'entrée en vigueur des articles 137 et 139, ont droit à la délivrance d'un permis de courtier hypothécaire ou d'agence hypothécaire, selon le cas, en vertu de la présente loi s'ils en font la demande dans les 12 mois qui suivent cette date.

2008, c. 9, a. 148.

149. L'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, institué par l'article 31, peut refuser de délivrer un permis, le suspendre, le révoquer ou l'assortir de restrictions ou de conditions lorsque, selon le cas, son titulaire ou la personne ou société visée par la demande de permis a, avant la date de l'entrée en vigueur des articles 137 et 139 et alors qu'il se livrait à des activités de courtage relatives à des prêts garantis par hypothèque immobilière en vertu de la Loi sur la distribution de produits et services financiers, enfreint une disposition de cette loi.

Les dispositions des articles 41 à 44 s'appliquent pour les fins de l'alinéa précédent, compte tenu des adaptations nécessaires.

2008, c. 9, a. 149.

150. L'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec est substitué au Fonds d'indemnisation du courtage immobilier constitué par l'article 9.14 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., chapitre C-73) et continué par l'article 44 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., chapitre C-73.1). L'Organisme en acquiert les droits et en assume les obligations.

2008, c. 9, a. 150.

151. Les employés du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier en fonction le 1er mai 2010, deviennent des employés de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, sans autre formalité. Ils occupent le poste et ils exercent les fonctions qui leur sont assignés par l'Organisme.

2008, c. 9, a. 151.

152. Les dossiers et autres documents du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier deviennent les dossiers et autres documents de l'Organisme.

2008, c. 9, a. 152.

153. Les affaires en cours au Fonds d'indemnisation du courtage immobilier sont continuées par l'Organisme.

2008, c. 9, a. 153.

146. A natural person who, on May 1, 2010, holds a real estate agent's certificate or a real estate broker's certificate issued by the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec under the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., chapter C-73.1) is deemed to hold a real estate broker's licence. A person holding an affiliated real estate agent's certificate may act on the person's own account only after meeting the qualification requirements set by the Organization.

However, a person or partnership that engages exclusively in brokerage activities relating to loans secured by immovable hypothec may request that the real estate agency licence be replaced by a mortgage agency licence.

2008, c. 9, s. 146.

147. A person or partnership that, on 1 May 2010, holds a real estate broker's certificate issued by the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec under the Real Estate Brokerage Act (chapter C-73.1) and acts through the intermediary of a natural person holding a real estate broker's or real estate agent's certificate is deemed to hold a real estate agency licence.

However, a person or partnership that engages exclusively in brokerage activities relating to loans secured by immovable hypothec may request that the real estate agency licence be replaced by a mortgage agency licence.

2008, c. 9, s. 147; 2008, c. 18, s. 49.

148. Firms, independent partnerships and their insurance or securities representatives and independent representatives governed by the Act respecting the distribution of financial products and services (chapter D-9.2) that are authorized to engage in brokerage transactions relating to loans secured by immovable hypothec at the date of coming into force of sections 137 and 139 are entitled to be issued a mortgage broker's licence or a mortgage agency's licence, as applicable, under this Act, provided the application is made within 12 months following that date.

2008, c. 9, s. 148; 2013, c.8, s. 50.

149. The Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, established by section 31, may refuse to issue a licence or may suspend, revoke or impose restrictions or conditions on a licence if the applicant or licence holder, as applicable, contravened the Act respecting the distribution of financial products and services, prior to the date of coming into force of sections 137 and 139, in the course of brokerage transactions relating to loans secured by immovable hypothec.

Sections 41 to 44 apply for the purposes of the previous paragraph, with the necessary modifications.

2008, c. 9, s. 149.

150. The Organization is substituted for the Fonds d'indemnisation du courtage immobilier constituted by section 9.14 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., chapter C-73) and continued by section 44 of this Act. The Organization acquires the rights and assumes the obligations of that fund.

2008, c. 9, s. 150.

151. The employees of the Fonds d'indemnisation du courtage immobilier in office on May 1, 2010 become, without further formality, employees of the Organization. They hold the position and exercise the functions assigned to them by the Organization.

2008, c. 9, s. 151.

152. The files, records and other documents of the Fonds d'indemnisation du courtage immobilier become files, records and documents of the Organization.

2008, c. 9, s. 152.

153. The current business of the Fonds d'indemnisation du courtage immobilier is continued by the Organization.

2008, c. 9, s. 153.

154. L'Organisme devient, sans reprise d'instance, partie à toute procédure à laquelle était partie le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier.

2008, c. 9, a. 154.

155. Les articles 105 à 107 s'appliquent en vue d'indemniser une victime de fraude, de manœuvres dolosives ou de détournement de fonds dont est responsable un courtier hypothécaire lorsque l'acte a été commis avant la date de l'entrée en vigueur des articles 137 et 139 et alors qu'il se livrait à des activités de courtage relatives à des prêts garantis par hypothèque immobilière en vertu de la Loi sur la distribution de produits et services financiers.

L'Organisme peut récupérer le montant de l'indemnisation auprès du Fonds d'indemnisation des services financiers, institué par l'article 258 de cette loi.

2008, c. 9, a. 155.

156. À moins que le contexte n'indique un sens différent, dans toute loi, tout texte d'application de celle-ci ainsi que tout autre document, les expressions « Association des courtiers et agents immobiliers du Québec » ou «Association» lorsqu'elle concerne l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec désignent l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec.

2008, c. 9, a. 156.

157. Le gouvernement peut, par un règlement pris dans les 12 mois de l'entrée en vigueur du présent article, édicter des mesures transitoires pour l'application de la présente loi.

2008, c. 9, a. 157.

158. La présente loi remplace la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., chapitre C-73.1).

2008, c. 9, a. 158.

159. Le ministre peut déléguer à toute personne ou à tout organisme l'exercice des fonctions et pouvoirs relatifs à l'administration de la présente loi dont ceux visés aux articles 64, 68, 69, 113, 115, 117 à 123 et 136.

Il peut, dans l'acte de délégation, autoriser la subdélégation des fonctions et pouvoirs qu'il indique; le cas échéant, il identifie la personne ou l'organisme à qui cette subdélégation peut être faite.

2008, c. 9, a. 159.

160. Le ministre doit, au plus tard le 1er mai 2015, faire au gouvernement un rapport sur la mise en œuvre de la présente loi et par la suite tous les cinq ans, sur l'opportunité de la maintenir en vigueur et, le cas échéant, de la modifier.

Ce rapport est déposé, dans les 15 jours suivants, à l'Assemblée nationale ou, si elle ne siège pas, dans les 15 jours de la reprise de ses travaux.

2008, c. 9, a. 160.

161. Le ministre des Finances est responsable de l'application de la présente loi.

non en vigueur
Toutefois, le gouvernement désigne le ministre responsable de l'application du paragraphe 14° de l'article 3 et de l'article 129. Celui-ci pourra déléguer à toute personne ou tout organisme les pouvoirs relatifs à l'administration de cette partie de la loi.

2008, c. 9, a. 161.

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

2008, c. 9, a. 162.

154. The Organization becomes, without continuance of suit, a party to any proceedings to which the Fonds d'indemnisation du courtage immobilier was a party.

2008, c. 9, s. 154.

155. Sections 105 to 107 apply with regard to the indemnification of victims of fraud, fraudulent tactics or embezzlement for which a mortgage broker is responsible, where the act was committed before the date of coming into force of sections 137 and 139 in the course of brokerage transactions relating to loans secured by immovable hypothec under the Act respecting the distribution of financial products and services.

The Organization may recover the amount from the Fonds d'indemnisation des services financiers, established by section 258 of that Act.

2008, c. 9, s. 155.

156. Unless the context indicates a different meaning, in any Act, statutory instrument or other document, the words "Association des courtiers et agents immobiliers du Québec" or the word "Association" when pertaining to the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec refer to the Organization.

2008, c. 9, s. 156.

157. The Government may, by a regulation made within 12 months after the coming into force of this section, prescribe transitional measures for the purposes of this Act.

2008, c. 9, s. 157.

158. This Act replaces the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., chapter C-73.1).

2008, c. 9, s. 158.

159. The Minister may delegate to any person or body functions and powers relating to the administration of this Act, including those conferred by sections 64, 68, 69, 113, 115, 117 to 123 and 136.

The Minister may, in the instrument of delegation, authorize the subdelegation of specified functions and powers; in such a case, the Minister identifies the person or body to whom or which the subdelegation may be made.

2008, c. 9, s. 159.

160. Not later than May 1, 2015 and every five years after that, the Minister must report to the Government on the carrying out of this Act and on the advisability of maintaining it in force or amending it.

The report is laid before the National Assembly within the next 15 days or, if the Assembly is not sitting, within 15 days after resumption.

2008, c. 9, s. 160.

161. The Minister of Finance is responsible for the administration of this Act.

not in force
However, the Government designates the Minister responsible for the administration of paragraph 14 of section 3 and section 129. The designated Minister may delegate to any person or body powers relating to the administration of those provisions of this Act.

2008, c. 9, s. 161.

162. The provisions of this Act come into force on the date or dates to be set by the Government.

2008, c. 9, s. 162.

Règlement sur la délivrance des permis de courtier ou d'agence

Loi sur le courtage immobilier (RLRQ, c. C-73.2, a. 7, 9, 42, 44.1 et 46)

Regulation respecting the issue of broker's and agency licences

Real Estate Brokerage Act (CQLR, c. C-73.2, ss. 7, 9, 42, 44.1 and 46)

c. C-73.2, r. 3

CHAPITRE I
Permis de courtier ou d'agence

SECTION I
Conditions et modalités de délivrance du permis

§1. ***Permis de courtier immobilier ou hypothécaire***

1. Un permis de courtier immobilier ou hypothécaire, selon le cas, est délivré à la personne physique d'au moins 18 ans qui en fait la demande à l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec et qui satisfait, outre les conditions prévues par la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2), aux conditions suivantes :

1° avoir la citoyenneté canadienne, le statut de résident permanent ou un permis de travail délivré par les autorités canadiennes de l'immigration;

1.1° à compter du 1er septembre 2013, avoir suivi avec succès un des programmes de formation reconnus dans une entente intervenue entre l'Organisme et un établissement d'enseignement et qui porte sur les compétences que doit posséder un courtier, prévues au référentiel disponible sur le site Internet officiel de l'Organisme, selon le permis sollicité ou les restrictions dont il est assorti;

2° avoir réussi l'examen conformément à la section VII, au plus 12 mois avant la demande de permis;

3° s'il y a lieu, avoir suivi avec succès tout cours ou avoir complété toute autre formation qui lui a été imposé par le comité d'inspection en vertu du troisième alinéa de l'article 75 de la Loi sur le courtage immobilier ou par le comité de discipline en vertu du paragraphe 7 du premier alinéa de l'article 98 de cette loi ou découlant d'un engagement volontaire de sa part;

4° avoir prouvé une connaissance de la langue officielle du Québec appropriée à l'exercice de l'activité de courtier en satisfaisant à l'une des conditions suivantes :

a) avoir réussi l'examen mentionné au paragraphe 2, rédigé en langue française;

b) avoir suivi, à temps plein, au moins 3 années d'enseignement de niveau secondaire ou postsecondaire donné en français;

c) avoir réussi les examens de français langue maternelle de la quatrième ou de la cinquième année du cours secondaire;

d) à compter de l'année scolaire 1985-1986, avoir obtenu au Québec un certificat d'études secondaires;

CHAPTER I
Broker's and agency licences

DIVISION I
Terms and conditions for licence issue

§1. ***Real estate and mortgage broker's licences***

1. A real estate or mortgage broker's licence is issued to a natural person at least 18 years of age who makes an application to that effect to the Organisme d'auto-réglementation du courtage immobilier du Québec (the "Organization") and, in addition to meeting the requirements set out in the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.2),

(1) is a Canadian citizen, has the status of permanent resident or has a work permit issued by Canadian immigration authorities;

(1.1) as of 1 September 2013, has passed one of the training programs recognized in an agreement between the Organization and an educational institution and that deals with the skills a broker must have, provided for in the system of reference available on the Organization's official website, according to the licence applied for or licence restrictions;

(2) has passed the examination under Division VII, no more than 12 months before the licence application;

(3) if applicable, has passed all the courses or completed all the training programs required by the inspection committee under the third paragraph of section 75 of the Real Estate Brokerage Act or by the discipline committee under subparagraph 7 of the first paragraph of section 98 of that Act, or taken as a consequence of a voluntary commitment on the person's part;

(4) has demonstrated a knowledge of the official language of Québec appropriate to carry on the activity of broker by meeting one of the following requirements:

(a) has passed the examination referred to in subparagraph 2, in French;

(b) has received, full time, not less than 3 years of secondary or post-secondary instruction in French; or

(c) has passed the fourth or fifth year secondary-level examinations in French as a first language;

(d) has obtained, beginning in the 1985-1986 school year, a secondary school diploma in Québec;

e) obtenir une attestation délivrée par l'Office québécois de la langue française ou détenir une attestation définie comme équivalente par règlement du gouvernement, conformément à l'article 35 de la Charte de la langue française (L.R.Q., c. C-11);

5° avoir acquitté tout droit exigible prévu au présent règlement, de même que toute somme due au fonds d'assurance et la cotisation qui doit être versée au Fonds d'indemnisation du courtage immobilier;

6° s'il y a lieu, avoir remboursé à l'Organisme tout paiement d'indemnité versé à la suite d'une décision du comité d'indemnisation la concernant;

7° s'il y a lieu, ne pas être en défaut de respecter une ordonnance du comité de discipline ou d'un tribunal, émise dans le cadre d'un recours disciplinaire ou d'un recours visé aux articles 35 et 128 de la Loi sur le courtage immobilier, ou d'avoir acquitté toute amende et tout intérêt, frais et déboursé dus à l'Organisme en vertu d'une décision du comité de discipline ou d'un jugement;

8° s'il y a lieu, avoir remis, le cas échéant, la somme d'argent à toute personne ou société à qui elle revient, conformément au jugement définitif imposant une telle sanction en vertu du paragraphe 4 de l'article 98 de la Loi sur le courtage immobilier;

9° s'il y a lieu, avoir versé toute somme d'argent à la partie à qui elle est due, à la suite d'un engagement pris lors d'une médiation ou d'une conciliation, ou d'une décision arbitrale, conformément à l'article 34 de la Loi sur le courtage immobilier.

Est exemptée de l'obligation de satisfaire à la condition prévue au paragraphe 1.1° la personne qui est qualifiée et autorisée à se livrer à des opérations de courtage au sens de l'article 1 de la Loi sur le courtage immobilier, dans une province, un État ou un territoire pour lequel une entente de reconnaissance mutuelle des compétences professionnelles a été conclue entre le gouvernement du Québec et un autre gouvernement.

Est exemptée de l'obligation de satisfaire aux conditions prévues aux paragraphes 1.1°, 2 et 4, la personne qui demande un permis de courtier dans les 12 mois suivant la date de la révocation de son permis, si elle a suivi toute formation supplémentaire imposée par l'Organisme depuis cette date ou qui lui était applicable alors qu'elle était titulaire d'un permis.

Est également exemptée de l'obligation de satisfaire aux conditions prévues aux paragraphes 1.1°, 2 et 4, la personne qui demande un permis de courtier immobilier dans les 3 ans suivant le remplacement de son permis de courtier immobilier par un permis de courtier hypothécaire ou par un permis de courtier immobilier assorti d'un droit d'exercice restreint visé à l'article 2, ou suivant la révocation de son permis de courtier immobilier et qui, à la suite de cette révocation, a été titulaire d'un permis de courtier hypothécaire ou d'un permis de courtier immobilier assorti d'un droit d'exercice restreint, à la condition que, à la suite de ce remplacement ou de cette révocation, son permis n'ait pas été révoqué ou suspendu pour une période d'au moins 12 mois et qu'elle ait suivi toute formation supplémentaire imposée par l'Organisme aux titulaires de permis de courtiers immobiliers.

D. 295-2010, a. 1; D. 157-2012, a. 1; D. 1058-2012, a. 1; D. 937-2013, a.1.

2. Le permis de courtier immobilier peut être assorti de l'une des restrictions suivantes :

1° un droit d'exercice restreint au courtage résidentiel;

2° un droit d'exercice restreint au courtage commercial.

Il est délivré à la personne physique qui fait une demande de permis conformément à l'article 1, qui a suivi avec succès le programme de formation et qui réussit l'examen, préparé par l'Organisme, requis pour la délivrance de ce permis selon la restriction dont il est assorti.

Le titulaire de permis peut, s'il a suivi avec succès le programme de formation et réussit l'examen requis, faire modifier les restrictions à son permis pour qu'il soit assorti d'un deuxième droit d'exercice restreint, ou pour être titulaire d'un permis de courtier immobilier sans restriction.

D. 295-2010, a. 2 ; D. 937-2013, a. 2.

3. Un permis de courtier immobilier assorti d'un droit d'exercice restreint au courtage résidentiel permet à son titulaire d'agir comme intermédiaire pour l'achat, la vente ou l'échange des immeubles suivants :

(e) has obtained a certificate from the Office québécois de la langue française or holds a certificate defined as equivalent by regulation of the Government, in accordance with section 35 of the Charter of the French language (R.S.Q., c. C-11);

(5) has paid all fees required under this Regulation, all amounts payable to the insurance fund and the fee to be paid into the Real Estate Indemnity Fund;

(6) if applicable, has reimbursed the Organization for any indemnity amount paid pursuant to a decision of the indemnity committee concerning the person

(7) if applicable, has not failed to comply with an order of the discipline committee or court made in connection with a disciplinary action or a remedy referred to in sections 35 and 128 of the Real Estate Brokerage Act, or has not failed to pay any fine and any interest, costs and charges owing to the Organization pursuant to a decision of the discipline committee or a judgment;

(8) if applicable, has remitted, where applicable, the sum of money to the person or partnership entitled to it, in compliance with a final judgment imposing such a penalty under subparagraph 4 of the first paragraph of section 98 of the Real Estate Brokerage Act; and

(9) if applicable, has paid every sum of money to the party to whom it is owing as a consequence of a commitment entered into during mediation or conciliation, or an arbitration award, pursuant to section 34 of the Real Estate Brokerage Act.

A person who is qualified and authorized to engage in brokerage transactions within the meaning of section 1 of the Real Estate Brokerage Act, in a province, State or territory for which an agreement of mutual recognition of professional qualifications was entered into between the Gouvernement du Québec and another government is exempted from the requirements of subparagraph 1.1 of the first paragraph.

A person who applies for a broker's licence within 12 months after the date of a licence revocation is exempted from the requirements of subparagraphs 1.1, 2 and 4 of the first paragraph if the person has completed all additional training required by the Organization since that date or that was applicable to the person when he or she held a licence.

A person who applies for a real estate broker's licence within 3 years after his or her real estate broker's licence is replaced by a mortgage broker's licence or a real estate broker's licence with a restriction described in section 2 or after the revocation of the real estate broker's licence and who, following the revocation, held a mortgage broker's licence or a real estate broker's licence with a restriction, is also exempted from the requirements of subparagraphs 1.1, 2 and 4 of the first paragraph provided that, following the replacement or revocation, the licence has not been revoked or suspended for a period of 12 months or more and the person has completed all additional training required by the Organization of holders of a real estate broker's licence.

O.C. 295-2010, s. 1; O.C. 157-2012, s. 1; O.C. 1058-2012, s. 1; O.C. 937-2013, s. 1.

2. A real estate broker's licence may be restricted

(1) to residential brokerage; or

(2) to commercial brokerage.

A restricted licence is issued to a natural person who makes a licence application in accordance with section 1, passes the training program and passes the required examination prepared by the Organization for the particular restriction.

A licence holder who passes the training program and passes the required examination may have the restricted licence modified to include a second restriction or to have it become a real estate broker's licence with no restriction.

O.C. 295-2010, s. 2; O.C. 937-2013, s. 2.

3. A real estate broker's licence restricted to residential brokerage authorizes its holder to act as an intermediary for the purchase, sale or exchange of

1° une partie ou l'ensemble d'un immeuble principalement résidentiel de moins de 5 logements ou un terrain vacant à destination résidentielle;

2° une fraction d'un immeuble à destination résidentielle qui fait l'objet d'une convention ou d'une déclaration visée aux articles 1009 à 1109 du Code civil.

Ce permis permet à son titulaire d'agir comme intermédiaire pour la location d'un logement sans égard au nombre de logements que comporte l'immeuble.

Ce permis permet également à son titulaire de communiquer à un client le nom et les coordonnées d'une personne ou d'une société qui offre des prêts garantis par hypothèque immobilière ou de les mettre autrement en relation.

D. 295-2010, a. 3 ; D. 937-2013, a. 3.

4. Un permis de courtier immobilier assorti d'un droit d'exercice restreint au courtage commercial permet à son titulaire :

1° d'exercer les activités de courtage prévues aux paragraphes 1, 2 et 3 de l'article 1 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2), incluant celles portant sur un terrain vacant à destination commerciale, mais excluant celles portant sur un immeuble principalement résidentiel de moins de 5 logements, sur un terrain vacant à destination résidentielle ou sur une fraction d'un immeuble à destination résidentielle qui fait l'objet d'une convention ou d'une déclaration visée aux articles 1009 à 1109 du Code civil;

2° d'exercer les activités de courtage prévues au paragraphe 5 de l'article 1 de la Loi sur le courtage immobilier;

3° de communiquer à un client le nom et les coordonnées d'une personne ou d'une société qui offre des prêts garantis par hypothèque immobilière ou de les mettre autrement en relation.

D. 295-2010, a. 4.

5. La demande de permis de courtier doit être accompagnée des renseignements et documents suivants relatifs au postulant, sauf s'ils sont déjà en possession de l'Organisme :

1° s'il possède la citoyenneté canadienne, son acte ou certificat de naissance ou son certificat de citoyenneté canadienne;

2° s'il ne possède pas la citoyenneté canadienne, le document délivré par les autorités canadiennes de l'immigration attestant son statut de résident permanent ou le permis de travail délivré par les autorités canadiennes de l'immigration;

3° l'adresse de son établissement, incluant le code postal, les numéros de téléphone, de télécopieur et autres appareils de télécommunication, de même qu'une adresse de courrier électronique et l'adresse de son site Internet, le cas échéant; à défaut de fournir une adresse de courrier électronique, le demandeur doit demander à l'Organisme de lui en attribuer une;

4° l'adresse de son domicile, incluant le code postal, ainsi que le numéro de téléphone;

4.1° soit une attestation, un diplôme ou un relevé de notes démontrant qu'il satisfait à l'exigence prévue au paragraphe 1.1° de l'article 1;

5° sauf s'il a réussi l'examen rédigé en langue française mentionné au sous-paragraphe a du paragraphe 4 de l'article 1, les documents démontrant qu'il satisfait à l'une des conditions de ce paragraphe;

6° une photographie couleur prise au cours des 6 mois précédant la demande, sur fond blanc, de face, des épaules à la tête, le visage découvert, transmise sur tout support permettant d'établir la date à laquelle elle a été prise;

7° le nom et le numéro de permis de l'agence pour laquelle il s'engage à exercer ses activités ou la mention qu'il exercera ses activités pour son propre compte, le cas échéant;

(1) part or all of a chiefly residential immovable comprising less than 5 dwellings, or a vacant residential lot; and

(2) a fraction of a residential immovable that is the subject of an agreement or declaration under articles 1009 to 1109 of the Civil Code.

The licence allows the holder to act as an intermediary for the leasing of a dwelling, regardless of the number of dwellings in the immovable.

The licence also authorizes its holder to give a client the name and contact information of a person or partnership offering loans secured by immovable hypothec or to otherwise put them in contact with one another.

O.C. 295-2010, s. 3; O.C. 937-2013, s. 3.

4. A real estate broker's licence restricted to commercial brokerage authorizes its holder

(1) to engage in the brokerage activities described in subparagraphs 1, 2 and 3 of the first paragraph of section 1 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.2), including activities involving a vacant commercial lot, but excluding activities involving a chiefly residential immovable comprising less than 5 dwellings, or a vacant residential lot or a fraction of a residential immovable that is the subject of an agreement or declaration under articles 1009 to 1109 of the Civil Code;

(2) to engage in the brokerage activities described in subparagraph 5 of the first paragraph of section 1 of the Real Estate Brokerage Act; and

(3) to give a client the name and contact information of a person or partnership offering loans secured by immovable hypothec or to otherwise put them in contact with one another.

O.C. 295-2010, s. 4.

5. A broker's licence application must be filed with the following information and documents pertaining to the prospective broker if they are not already in the Organization's possession:

(1) if the prospective broker is a Canadian citizen, his or her act or certificate of birth or Canadian Citizenship Certificate;

(2) if the prospective broker is not a Canadian citizen, the document issued by Canadian immigration authorities attesting status of permanent resident, or the work permit issued by those authorities;

(3) the address of his or her establishment, including postal code, telephone and fax numbers and those of other communication devices and, if any, e-mail and website addresses. In the absence of an e-mail address, the applicant must ask the Organization to furnish one;

(4) the prospective broker's domicile address including postal code and telephone number;

(4.1) an attestation, a diploma or a transcript showing that the prospective broker meets the requirement of paragraph 1.1 of section 1;

(5) unless the prospective broker has passed the examination referred to in subparagraph a of subparagraph 4 of the first paragraph of section 1 in French, documents showing the applicant meets one of the requirements of subparagraph 4;

(6) a colour photograph taken not more than 6 months preceding the application, on a white background showing the person from the shoulders up and with the face uncovered, submitted using any medium enabling the date on which it was taken to be ascertained;

(7) the name and licence number of the agency for which the prospective broker undertakes to carry on brokerage activities or, if applicable, a mention that the prospective broker will be carrying on activities for his or her own account;

8° le cas échéant, un écrit de la part du dirigeant de l'agence pour le compte de laquelle il exercera ses activités, suivant lequel il s'engage à l'employer ou à l'autoriser à agir pour l'agence dès qu'il sera titulaire du permis de courtier demandé;

9° s'il a déjà été titulaire d'un permis qui a été révoqué, suspendu ou assorti de restrictions ou de conditions par le comité de discipline ou par un organisme du Québec, d'une autre province ou d'un autre État chargé de la surveillance et du contrôle du courtage immobilier, les documents en attestant;

10° s'il a déjà fait cession de ses biens ou est sous le coup d'une ordonnance de séquestre prononcée en vertu de la Loi sur la faillite et l'insolvabilité (L.R.C. 1985, c. B-3), les documents en attestant;

11° s'il a déjà été déclaré coupable par un tribunal ou s'est reconnu coupable d'une infraction ou d'un acte, les documents en attestant;

12° s'il est pourvu d'un tuteur, d'un curateur ou d'un conseiller, les documents en attestant.

13° dans le cas où il entend 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 (L.R.Q., c. C-73.2) et à la section VI.1 du chapitre I du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité (c. C-73.2, r. 1) :

a) l'état des informations à jour sur cette société, publiées au registre des entreprises et, si celle-ci est constituée en vertu d'une loi autre qu'une loi du Québec, la confirmation écrite d'une autorité compétente attestant l'existence de la société;

b) lorsque le courtier n'en est pas l'unique actionnaire, les noms de tous les actionnaires et, pour chacun, le pourcentage des droits de vote rattaché aux actions qu'ils détiennent.

14° s'il est qualifié et autorisé à se livrer à des opérations de courtage au sens de l'article 1 de la Loi sur le courtage, dans une province, un État ou un territoire pour lequel une entente de reconnaissance mutuelle des compétences professionnelles a été conclue entre le gouvernement du Québec et un autre gouvernement, un certificat de l'autorité compétente en attestant et décrivant la portée de la qualification et de l'autorisation.

D. 295-2010, a. 5; D. 1255-2011, a. 1; D. 157-2012, a. 2; D. 1058-2012, a. 2; D. 937-2013, a. 4.

§2. *Permis d'agence immobilière ou hypothécaire*

6. Un permis d'agence immobilière ou hypothécaire, selon le cas, est délivré par l'Organisme à la personne ou à la société qui fait une demande de permis et qui satisfait, outre les conditions prévues par la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2), aux conditions suivantes :

1° s'il s'agit d'une personne physique, être titulaire d'un permis de courtier immobilier ou hypothécaire, selon le cas, et agir comme dirigeant de l'agence;

2° les administrateurs ou dirigeants de l'agence ont suivi avec succès tout cours ou ont complété toute autre formation imposés par le comité d'inspection ou par le comité de discipline ou découlant d'un engagement volontaire de leur part;

3° son dirigeant possède les qualifications requises pour agir à ce titre;

4° s'il y a lieu, avoir acquitté tout droit exigible prévu au présent règlement, de même que toute somme due au fonds d'assurance et la cotisation qui doit être versée au Fonds d'indemnisation du courtage immobilier;

5° la personne ou la société, ainsi que ses associés dans le cas d'une société et ses administrateurs dans le cas d'une personne morale :

a) ont remboursé à l'Organisme tout paiement d'indemnité versé à la suite d'une décision du comité d'indemnisation les concernant;

(8) where applicable, a document from the executive officer of the agency for which the prospective broker will be carrying on brokerage activities to the effect that the agency undertakes to employ or authorize the person to act for the agency once he or she has been licensed;

(9) if the prospective broker has held a licence that has been revoked, suspended or made subject to restrictions or conditions by the discipline committee or by a body in Québec responsible for overseeing and monitoring real estate brokerage, or by such a body in another province or State, the relevant documents;

(10) if the prospective broker has made an assignment of property or has been placed under a receiving order pursuant to the Bankruptcy and Insolvency Act (R.S.C. 1985, c. B-3), the relevant documents;

(11) if the prospective broker has previously been convicted by a court of, or has pleaded guilty to, an offence or act, the relevant documents; and

(12) if the prospective broker has been assigned a tutor, curator or adviser, the relevant documents.

(13) if the broker intends to carry on activities within a business corporation, in accordance with Division IV of Chapter II of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.2) and Division VI.1 of Chapter I of the Regulation respecting brokerage requirements, professional conduct of brokers and advertising (c. C-73.2, r. 1);

(a) a statement of updated information on that corporation, published in the enterprise register and, if the corporation is constituted under a statute other than a statute of Québec, written confirmation from a competent authority attesting to the corporation's existence; or

(b) where the broker is not the sole shareholder, the names of all shareholders and, for each of them, the percentage of voting rights attached to the shares they hold.

(14) if the prospective broker is qualified or authorized to engage in brokerage transactions within the meaning of section 1 of the Real Estate Brokerage Act in a province, state or territory for which an agreement on the mutual recognition of professional qualifications has been entered into by the Gouvernement du Québec and another government, a certificate from a competent authority certifying and describing the scope of the qualification or authorization.

O.C. 295-2010, s. 5; O.C. 1255-2011, s. 1; O.C. 157-2012, s. 2; O.C. 1058-2012, s. 2; O.C. 937-2013, s. 4.

§2. *Real estate and mortgage agency licences*

6. A real estate agency licence or a mortgage agency licence is issued by the Organization to a person or partnership making an application to that effect if, in addition to meeting the requirements set out in the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.2),

(1) in the case of a natural person, the person holds a real estate broker's licence or a mortgage broker's licence, and acts as the executive officer of the agency;

(2) the directors or executive officers of the agency have passed all courses or completed all other training programs required by the inspection or discipline committee or taken as a consequence of a voluntary commitment on their part;

(3) the executive officer has the qualifications required to act in that capacity;

(4) if applicable, all fees required under this Regulation and all amounts owing to the insurance fund and the fee to be paid into the Real Estate Indemnity Fund have been paid;

(5) the person or partnership, and each of its partners in the case of a partnership or directors in the case of a legal person,

(a) has reimbursed the Organization for any indemnity amount paid pursuant to a decision of the indemnity committee concerning them;

b) ne sont pas en défaut de respecter une ordonnance du comité de discipline ou d'un tribunal, émise dans le cadre d'un recours disciplinaire ou d'un recours visé aux articles 35 et 128 de la Loi sur le courtage immobilier, ou d'avoir acquitté toute amende et tout intérêt, frais et déboursé dus à l'Organisme en vertu d'une décision du comité de discipline ou d'un jugement;

c) ont remis, le cas échéant, la somme d'argent à toute personne ou société à qui elle revient, conformément au jugement définitif imposant une telle sanction en vertu du paragraphe 4 de l'article 98 de la Loi sur le courtage immobilier;

d) ont versé toute somme d'argent à la partie à laquelle elle est due, à la suite d'un engagement pris lors d'une médiation ou d'une conciliation, ou d'une décision arbitrale, conformément à l'article 34 de la Loi sur le courtage immobilier.

D. 295-2010, a. 6.

7. La demande de permis d'agence doit être accompagnée des renseignements et documents suivants relatifs au demandeur, sauf s'ils sont déjà en possession de l'Organisme :

1° le nom de la personne ou de la société et, s'il s'agit d'une personne physique, son numéro de permis de courtier;

2° le nom sous lequel l'agence entend exercer ses activités, celui-ci ne devant pas donner l'impression qu'elle n'est pas titulaire d'un permis délivré par l'Organisme;

3° l'adresse de son principal établissement et, le cas échéant, l'adresse de tous ses autres établissements, incluant le code postal, ainsi que les numéros de téléphone, télécopieur et autres appareils de télécommunication, adresses de courrier électronique ainsi que celles de ses sites Internet;

4° l'état des informations à jour sur cette personne ou société, publiées au registre des entreprises individuelles, des sociétés et des personnes morales;

5° dans le cas d'une personne morale ou d'une société, le nom du dirigeant de l'agence et son numéro de permis de courtier;

6° les noms des courtiers par l'entremise desquels elle entend exercer ses activités;

7° si elle a déjà été titulaire d'un permis qui a été révoqué, suspendu ou assorti de restrictions ou de conditions par le comité de discipline ou par un organisme, du Québec, d'une autre province ou d'un autre État, chargé de la surveillance et du contrôle du courtage immobilier, les documents en attestant;

8° si elle a déjà fait cession de ses biens ou est sous le coup d'une ordonnance de séquestre prononcée en vertu de la Loi sur la faillite et l'insolvabilité (L.R.C. 1985, c. B-3), les documents en attestant;

9° si elle a déjà été déclarée coupable par un tribunal d'une infraction ou d'un acte ou s'est reconnue coupable d'une telle infraction ou d'un tel acte, les documents en attestant;

10° si elle est pourvue d'un tuteur, d'un curateur ou d'un conseiller, les documents en attestant.

D. 295-2010, a. 7.

§3. *Dispositions particulières à la demande*

8. Une demande de permis ne peut être considérée reçue qu'à compter du moment où tous les renseignements et documents exigés par la présente section ont été fournis et qu'elle est accompagnée des droits exigibles.

D. 295-2010, a. 8.

9. Une demande de délivrance de permis présentée dans les 3 ans qui suivent une décision rendue en vertu des articles 37 ou 38 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2), doit exposer des faits nouveaux susceptibles de justifier une décision différente.

D. 295-2010, a. 9.

(b) has not failed to respect an order of the discipline committee or court made in connection with a disciplinary action or a remedy referred to in sections 35 and 128 of the Real Estate Brokerage Act, or has not failed to pay any fine and any interest, costs and charges owing to the Organization pursuant to a decision of the discipline committee or a judgment;

(c) where applicable, has remitted the sum of money to the person or partnership entitled to it, in compliance with a final judgment imposing such a penalty under subparagraph 4 of the first paragraph of section 98 of the Real Estate Brokerage Act; and

(d) has paid every sum of money to the party to whom it is owing as a consequence of a commitment entered into during mediation or conciliation or an arbitration award, pursuant to section 34 of the Real Estate Brokerage Act.

O.C. 295-2010, s. 6; O.C. 157-2012, s. 4.

7. An agency licence application must be filed with the following information and documents pertaining to the applicant if they are not already in the Organization's possession:

(1) the name of the person or partnership and, in the case of a natural person, the person's broker's licence number;

(2) the name under which the agency will be carrying on brokerage activities, which name must not suggest that the agency has not been licensed by the Organization;

(3) the address of the applicant's principal establishment and other establishments, if any, including postal code, telephone and fax numbers and those of other communication devices, and e-mail and website addresses;

(4) a statement of the current information on the person or partnership as published in the register of sole proprietorships, partnerships and legal persons;

(5) in the case of a legal person or a partnership, the name of the agency's executive officer and his or her broker's licence number;

(6) the names of the brokers through whom the applicant will be carrying on brokerage activities;

(7) if the applicant has already held a licence that has been revoked, suspended or made subject to restrictions or conditions by the discipline committee or by a body in Québec responsible for overseeing and monitoring real estate brokerage, or by such a body in another province or State, the relevant documents;

(8) if the applicant has made an assignment of property or has been placed under a receiving order pursuant to the Bankruptcy and Insolvency Act (R.S.C. 1985, c. B-3), the relevant documents;

(9) if the applicant has previously been convicted by a court of or has pleaded guilty to an offence or act, the relevant documents; and

(10) if the applicant has been assigned a tutor, curator or adviser, the relevant documents.

O.C. 295-2010, s. 7.

§3. *Special provisions applying to applications*

8. A licence application is considered to be received only once all the information and documents required by this Division have been furnished along with all fees payable.

O.C. 295-2010, s. 8.

9. An application for the issue of a licence made within 3 years after a decision under section 37 or 38 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.2) must set out new facts that may warrant a different decision.

O.C. 295-2010, s. 9.

SECTION II
Mise à jour des renseignements et mentions du permis

10. Le titulaire de permis doit transmettre sans délai à l'Organisme toute modification dont fait l'objet un renseignement ou un document requis par la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2) ou le présent règlement.

De plus, il doit, dans les 10 jours où il en a connaissance, informer l'Organisme de toute réclamation formulée contre lui auprès de son assureur à l'égard de sa responsabilité professionnelle. Il doit également l'informer sans délai de toute déclaration de sinistre qu'il formule auprès de son assureur à l'égard de sa responsabilité professionnelle.

D. 295-2010, a. 10.

11. Le titulaire de permis doit répondre dans le délai et selon les modalités fixés par l'Organisme à toute demande portant sur la mise à jour des renseignements le concernant.

D. 295-2010, a. 11.

12. Cinq ans après sa demande de permis et par la suite tous les 5 ans, le titulaire de permis de courtier doit transmettre à l'Organisme une nouvelle photographie datant d'au plus 6 mois sur un support permettant d'établir la date à laquelle elle a été prise. Le permis du courtier comporte la dernière photographie fournie par son titulaire.

D. 295-2010, a. 12.

13. Le permis comporte les mentions suivantes :

1° le nom du titulaire du permis;

2° le numéro du permis et sa date de délivrance;

3° le fait que son titulaire est une agence immobilière ou hypothécaire ou un courtier immobilier ou hypothécaire;

4° le cas échéant, la restriction dont est assorti le permis conformément à l'article 2 du présent règlement;

5° le nom de l'agence pour le compte de laquelle le courtier exerce ses activités, le cas échéant;

6° l'adresse et le numéro de téléphone de l'établissement du titulaire du permis;

7° la mention que le courtier est agréé pour être dirigeant d'agence, le cas échéant.

À la demande du titulaire, le permis peut comporter son nom usuel, mais dans ce cas, il doit avoir fourni à l'Organisme une déclaration sous serment que ce nom est de notoriété constante dans sa vie professionnelle et sociale ou, à la demande de l'Organisme, tout autre document qui en fait la preuve.

D. 295-2010, a. 13; D. 1255-2011, a. 2.

SECTION III
Suspension et révocation de permis

14. *(Abrogé)*

D. 295-2010, a. 14; D. 157-2012, a. 6.

15. Le permis de courtier est suspendu par l'Organisme dans les cas suivants :

1° son titulaire fait défaut d'acquitter toute somme due au fonds d'assurance, autre que la prime;

2° son titulaire fait défaut, dans le délai prescrit, de suivre avec succès un cours ou de compléter toute autre formation imposée par le comité d'inspection ou par le comité de discipline, ou découlant d'un engagement volontaire de sa part;

3° son titulaire fait défaut de suivre une formation supplémentaire imposée par l'Organisme et de la réussir, le cas échéant;

4° son titulaire fait défaut d'établir et de maintenir un compte en fidéicommis conformément au Règlement sur les dossiers, livres et registres, la comptabilité en fidéicommis et l'inspection des courtiers et des agences (c. C-73.2, r. 4).

5° l'Organisme constate le défaut du courtier de mettre à jour un renseignement ou un document requis par la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2) et le présent règlement;

DIVISION II
Updating of information and licence particulars

10. A licence holder must send any change in information or in a document required by the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.2) or this Regulation to the Organization without delay.

In addition, within 10 days of becoming aware of it, a licence holder must inform the Organization of any professional liability claim filed with the holder's insurer, and inform the Organization without delay of any notice of loss the holder files with the insurer in relation to professional liability.

O.C. 295-2010, s. 10.

11. A licence holder must reply to any request regarding the updating of information concerning the holder within the time and according to the terms and conditions set by the Organization.

O.C. 295-2010, s. 11.

12. Five years after an application has been made and every 5 years thereafter, a holder of a broker's licence must send the Organization a new photograph dated not more than 6 months previous using a medium enabling the date on which it was taken to be ascertained. A broker's licence bears the most recent photograph furnished by its holder.

O.C. 295-2010, s. 12.

13. A licence contains the following particulars:

(1) the name of the licence holder;

(2) the licence number and date of issue;

(3) a mention that the holder is a real estate or mortgage agency or a real estate or mortgage broker;

(4) the licence restrictions under section 2 of this Regulation, if any;

(5) the name of the agency for which the broker carries on activities, if applicable;

(6) the address and telephone number of the licence holder's establishment;

(7) a mention that the broker is certified to be an agency executive officer, if applicable.

At the request of the holder, the licence may specify the name by which the applicant is commonly known but in that case, the holder must have supplied the Organization with a sworn declaration to the effect that the name is generally known in the holder's professional and social life, or , at the request of the Organization, any other document establishing that fact.

O.C. 295-2010, s. 13; OC. 1255-2011, s. 2; O.C. 157-2012, s. 5.

DIVISION III
Licence suspension and revocation

14. *(Repealed)*

O.C. 295-2010, s. 14; O.C. 157-2012, s. 6.

15. A broker's licence is suspended by the Organization if

(1) the holder fails to pay any sum owing to the insurance fund other than the premium;

(2) the holder fails to take within the prescribed time any course or complete any training program as required by the inspection or discipline committee or taken as a consequence of a voluntary commitment on the holder's part;

(3) the holder fails to take additional training as required by the Organization and, where applicable, to pass the training;

(4) the holder fails to set up and maintain a trust account in accordance with the Regulation respecting records, books and registers, trust accounting and inspection of brokers and agencies (c. C-73.2, r. 4);

(5) the Organization becomes aware of the broker's failure to update information or a document required under the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.2) or this Regulation; or

6° son titulaire ne satisfait plus à une condition requise pour la délivrance ou le maintien de son permis, à l'exception de celle prévue au paragraphe 6 de l'article 1, et aucune disposition spécifique de la Loi sur le courtage immobilier ou du présent règlement ne traite déjà de ce défaut.

7° le permis de l'agence pour le compte de laquelle son titulaire exerce ses activités est suspendu ou révoqué;

8° son titulaire cesse d'exercer pour le compte d'une agence.

D. 295-2010, a. 15; D. 157-2012, a. 7.

16. Le permis d'une agence est suspendu par l'Organisme dans les cas suivants :

1° l'agence fait défaut d'acquitter toute somme due au fonds d'assurance;

2° son titulaire, ou son dirigeant fait défaut, dans le délai prescrit, de suivre avec succès un cours ou de compléter toute autre formation imposés par le comité d'inspection, ou par le comité de discipline, ou découlant d'un engagement volontaire de leur part;

3° son titulaire, ou son dirigeant fait défaut de suivre toute formation supplémentaire imposée par l'Organisme, et de la réussir, le cas échéant;

4° son titulaire fait défaut d'établir ou de maintenir un compte en fidéicommis conformément au Règlement sur les dossiers, livres et registres, la comptabilité en fidéicommis et l'inspection des courtiers et des agences (c. C-73.2, r. 4);

5° l'Organisme constate le défaut de l'agence de mettre à jour un renseignement ou un document requis par la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2) ou le présent règlement;

6° son titulaire cesse de posséder les qualifications requises pour être dirigeant d'une agence ou, s'il s'agit d'une société ou d'une personne morale, elle n'est pas dirigée par une personne possédant ces qualifications pendant une période de plus de 60 jours;

7° son titulaire ne satisfait plus à une condition requise pour la délivrance ou le maintien de son permis, à l'exception de celle prévue au sous-paragraphe a du paragraphe 5 de l'article 6 du présent règlement, et aucune disposition spécifique de la Loi sur le courtage immobilier ou du présent règlement ne traite déjà de ce défaut.

D. 295-2010, a. 16; D. 157-2012, a. 8.

17. Lorsqu'un permis fait l'objet d'une suspension, son titulaire ne peut effectuer d'opérations de courtage. Il ne peut, notamment, effectuer de publicité, de sollicitation de clientèle ou de représentation relatives à des services de courtage immobilier ou hypothécaire, ni prendre le titre de courtier ou d'agence.

D. 295-2010, a. 17.

18. Sauf dans les cas de l'article 104 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2), une personne peut demander la levée de la suspension de son permis ou de la restriction ou de la condition dont il est assorti, si elle établit que la cause qui a donné lieu à cette suspension, restriction ou condition n'existe plus.

Le courtier autorisé à exercer ses activités pour son propre compte, dont le permis a été suspendu en application du paragraphe 7° ou du paragraphe 8° de l'article 15, peut demander la levée de la suspension de son permis pour agir à son compte ou pour exercer pour le compte d'une agence.

D. 295-2010, a. 18; D. 1255-2011, a. 3; D. 157-2012, a. 9.

19. Le permis d'un courtier est révoqué par l'Organisme dans les cas suivants :

1° le titulaire en fait la demande;

2° il fait défaut de payer à leur date d'exigibilité les sommes prévues à l'article 45 du présent règlement et à l'article 15 du Règlement sur le Fonds d'indemnisation et la fixation de la prime d'assurance de responsabilité professionnelle (c. C-73.2, r. 5) pour la délivrance ou le maintien de son permis ou la cotisation visée au troisième alinéa de l'article 109 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2);

(6) the holder no longer meets a requirement for the issue or maintenance of the licence, other than the requirement in subparagraph 6 of the first paragraph of section 1, and no specific provision in the Real Estate Brokerage Act or this Regulation deals with such a failure.

(7) the licence of the agency for which the licence holder carries on activities is suspended or revoked;

(8) the holder ceases to carry on activities for an agency.

O.C. 295-2010, s. 15; O.C. 157-2012, s. 7.

16. An agency licence is suspended by the Organization if

(1) the agency fails to pay any sum owing to the insurance fund;

(2) the holder or the executive officer of the agency fails to take and pass within the prescribed time any course or complete any training required by the inspection or discipline committee or taken as a consequence of a voluntary commitment on their part;

(3) the holder or the executive officer of the agency fails to take any additional training required by the Organization and, where applicable, to pass the training;

(4) the holder fails to set up and maintain a trust account in accordance with the Regulation respecting records, books and registers, trust accounting and inspection of brokers and agencies (c. C-73.2, r. 4);

(5) the Organization becomes aware of the agency's failure to update information or a document required under the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.2) or this Regulation;

(6) the holder ceases to have the qualifications required of an agency executive officer or, in the case of a partnership or a legal person, it has not been headed by a person having those qualifications for a period of more than 60 days; or

(7) the holder no longer meets a requirement for the issue or maintenance of the licence, other than the requirement in subparagraph a of paragraph 5 of section 6 of this Regulation, and no specific provision in the Real Estate Brokerage Act or this Regulation deals with such a failure.

O.C. 295-2010, s. 16.

17. Once a licence has been suspended, the holder cannot engage in brokerage transactions. The holder may not, in particular, engage in advertising, client solicitation or representation in relation to real estate or mortgage brokerage services, or use the title of broker or agency.

O.C. 295-2010, s. 17.

18. Other than in the case in section 104 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.2), a person may apply to have a licence suspension, restriction or condition imposed on the licence if the person establishes that the cause giving rise to the suspension, restriction or condition no longer exists.

A broker authorized to carry on activities for his or her own account whose licence is suspended pursuant to paragraph 7 or 8 of section 15 of this Regulation may request that the licence suspension be lifted to allow him or her to carry on activities for his or her own account or for an agency.

O.C. 295-2010, s. 18; OC. 1255-2011, s. 3; O.C. 157-2012, s. 9.

19. A broker's licence is revoked by the Organization if

(1) the holder requests the revocation;

(2) the holder has, on the due date, failed to make the payments required by section 45 of this Regulation or by section 15 of the Regulation respecting the Real Estate Indemnity Fund and determination of the professional liability insurance premium (c. C-73.2, r. 5), for the issue or maintenance of the licence or the fees referred to in the third paragraph of section 109 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.2);

3° il a obtenu sous de fausses représentations la délivrance, le maintien, la modification ou la levée de la suspension de son permis ou des restrictions ou conditions dont il est assorti;

3.1° il a fait de fausses représentations lors d'une mise à jour des renseignements le concernant demandée par l'Organisme conformément à l'article 11;

4° il n'a plus d'établissement au Québec;

5° il ne possède plus ou pas la citoyenneté canadienne, le statut de résident permanent ou un permis de travail délivré par les autorités canadiennes de l'immigration;

6° il fait défaut :

a) de rembourser le montant en capital, intérêts et frais auquel il a été condamné, par jugement définitif, en raison de sa responsabilité pour l'une des causes mentionnées à l'article 108 de la Loi sur le courtage immobilier ou par suite de l'exercice du recours subrogatoire prévu à l'article 112 de cette loi;

b) de respecter une ordonnance du comité de discipline ou d'un tribunal, émise dans le cadre d'un recours disciplinaire ou d'un recours visé aux articles 35 et 128 de la Loi sur le courtage immobilier, ou d'acquitter toute amende et tout intérêt, frais et déboursés dus à l'Organisme en vertu d'un jugement ou d'une décision du comité de discipline;

c) de verser, le cas échéant, la somme d'argent à la partie à qui elle est due à la suite d'un engagement pris lors d'une médiation ou d'une conciliation, ou d'une décision arbitrale, conformément à l'article 34 de la Loi sur le courtage immobilier.

D. 295-2010, a. 19; D. 157-2012, a. 10.

20. Le permis d'une agence est révoqué par l'Organisme dans les cas suivants :

1° le titulaire en fait la demande;

2° le titulaire fait défaut de payer à leur date d'exigibilité les sommes prévues à l'article 45 du présent règlement et à l'article 15 du Règlement sur le Fonds d'indemnisation et la fixation de la prime d'assurance de responsabilité professionnelle (c. C-73.2, r. 5) pour la délivrance ou le maintien de son permis ou la cotisation visée au troisième alinéa de l'article 109 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2);

3° le titulaire a obtenu sous de fausses représentations la délivrance, le maintien ou la levée de la suspension de son permis ou des restrictions ou conditions dont il est assorti;

3.1° le titulaire a fait de fausses représentations lors d'une mise à jour des renseignements le concernant demandée par l'Organisme conformément à l'article 11;

4° le titulaire n'a plus d'établissement au Québec;

5° en cas de défaut, par le titulaire du permis, ou par ses associés dans le cas d'une société ou par ses administrateurs dans le cas d'une personne morale :

a) de rembourser le montant en capital, intérêts et frais auquel il a été condamné, par jugement définitif, en raison de sa responsabilité pour l'une des causes mentionnées à l'article 108 de la Loi sur le courtage immobilier ou par suite de l'exercice du recours subrogatoire prévu à l'article 112 de cette loi;

b) de respecter une ordonnance du comité de discipline ou d'un tribunal, émise dans le cadre d'un recours disciplinaire ou d'un recours visé aux articles 35 et 128 de la Loi sur le courtage immobilier, ou d'acquitter toute amende et tout intérêt, frais et déboursés dus à l'Organisme en vertu d'un jugement ou d'une décision du comité de discipline;

c) de verser, le cas échéant, la somme d'argent à la partie à qui elle est due à la suite d'un engagement pris lors d'une médiation ou d'une conciliation, ou d'une décision arbitrale, conformément à l'article 34 de la Loi sur le courtage immobilier;

(3) the holder, through misrepresentation, obtained the issue or maintenance of the licence or the modification or lifting of the licence or the restrictions or conditions imposed on the licence;

(3.1) the holder has made a false representation when updating information concerning him or her as requested by the Organization in accordance with section 11;

(4) the holder no longer has an establishment in Québec;

(5) the holder no longer is a Canadian citizen or has the status of permanent resident or a work permit issued by Canadian immigration authorities; or

(6) the holder fails

(a) to repay the principal, interest and costs of any amount imposed by a final judgment arising from liability for a cause referred to in section 108 of the Real Estate Brokerage Act or from the exercise of a subrogatory action under section 112 of that Act;

(b) to comply with an order of the disciplinary committee or court made in connection with a disciplinary action or remedy referred to in sections 35 and 128 of the Real Estate Brokerage Act, or fails to pay any fine and any interest, costs and charges owing to the Organization pursuant to a judgment or a decision of the disciplinary committee; or

(c) to pay any amount of money to the party entitled to it arising out of an undertaking made during mediation or conciliation or an arbitration award, pursuant to section 34 of the Real Estate Brokerage Act.

O.C. 295-2010, s. 19; O.C. 157-2012, s. 10.

20. A agency licence is revoked by the Organization if

(1) the holder requests the revocation;

(2) the holder has, on the due date, failed to make the payments required by section 45 of this Regulation and section 15 of the Regulation respecting the Real Estate Indemnity Fund and determination of the professional liability insurance premium (c. C-73.2, r. 5) for the issue or maintenance of the licence or the fees referred to in the third paragraph of section 109 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.2);

(3) the holder, through misrepresentation, obtained the issue or maintenance of the licence or the lifting of the suspension or the restrictions or conditions imposed on the licence;

(3.1) the holder has made a false representation when updating information concerning him or her as requested by the Organization in accordance with section 11;

(4) the holder no longer has an establishment in Québec;

(5) the holder, partners in the case of a partnership or directors in the case of a legal person,

(a) has or have failed to repay the principal, interest and costs of any amount imposed by a final judgment arising from liability for a cause referred to in section 108 of the Real Estate Brokerage Act or from the exercise of a subrogatory action under section 112 of that Act;

(b) has or have failed to comply with an order of the disciplinary committee or court made in connection with a disciplinary action or remedy referred to in sections 35 and 128 of the Real Estate Brokerage Act, or failed to pay any fine and any interest, costs and charges owing to the Organization pursuant to a judgment or a decision of the disciplinary committee; or

(c) has or have failed to pay any amount of money to the party entitled to it arising out of an undertaking made during mediation or conciliation or an arbitration award, pursuant to section 34 of the Real Estate Brokerage Act; or

6° dans le cas d'une personne physique, elle n'est plus titulaire d'un permis de courtier.

D. 295-2010, a. 20; D. 157-2012, a. 11.

21. Le permis est suspendu ou révoqué à la date et à l'heure déterminées par l'Organisme.

D. 295-2010, a. 21.

22. La suspension ou la révocation d'un permis n'a pas pour effet de donner droit à un remboursement ou à une réduction du montant des droits exigibles ou d'une cotisation dus en vertu de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2), du présent règlement ou du Règlement sur le Fonds d'indemnisation et la fixation de la prime d'assurance de responsabilité professionnelle (c. C-73.2, r. 5).

D. 295-2010, a. 22.

SECTION IV
Comité de délivrance et de maintien des permis

23. Le comité de délivrance et de maintien des permis, à qui sont délégués les fonctions et les pouvoirs dévolus par les articles 37 à 39 et 41 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2), est formé d'au moins 3 et d'au plus 9 membres, dont un président, nommés pour un mandat de 3 ans par le conseil d'administration de l'Organisme.

Le conseil d'administration peut nommer 1 ou plusieurs vice-présidents.

À l'expiration de leur mandat, les membres demeurent en fonction jusqu'à ce qu'ils soient remplacés, destitués, nommés de nouveau ou jusqu'à leur démission. Toutefois, advenant qu'un membre du comité soit remplacé ou démissionne, il peut continuer un dossier dont il a été saisi.

D. 295-2010, a. 23.

24. Si le nombre de membres du comité le permet, le comité peut siéger en plusieurs divisions composées de 3 membres ou plus, dont un président ou un vice-président. Dans le cas où une division compte plus de 3 membres, le nombre de membres doit être impair.

D. 295-2010, a. 24.

25. Les membres du comité doivent prêter le serment prévu à l'annexe A du présent règlement.

D. 295-2010, a. 25.

26. L'avis visé à l'article 41 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2) doit, en outre, informer le titulaire de permis, ou la personne ou la société qui fait la demande, de la possibilité de produire des documents pour compléter son dossier et du recours prévu à l'article 43 de cette loi.

D. 295-2010, a. 26.

27. La décision du comité est rendue à la majorité des membres. Elle est consignée par écrit et signée par les membres du comité qui y souscrivent. La décision de refuser de délivrer, de révoquer ou de suspendre un permis ou de l'assortir de restrictions ou de conditions est motivée.

D. 295-2010, a. 27.

28. Le comité peut rendre sa décision même si le titulaire de permis, la personne ou la société qui en demande la délivrance fait défaut de donner suite à l'avis transmis conformément à l'article 41 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2), ne se présente pas à la rencontre fixée, n'a pas présenté ses observations par écrit ou n'a pas produit les documents nécessaires pour compléter son dossier.

D. 295-2010, a. 28.

29. Le comité transmet annuellement et chaque fois que l'Organisme lui en fait la demande un rapport de ses activités.

D. 295-2010, a. 29.

30. Les séances du comité se tiennent à l'aide de tout moyen permettant aux participants de communiquer entre eux. Ils sont alors réputés avoir assisté à la séance.

D. 295-2010, a. 30.

(6) in the case of a natural person, the person no longer holds a broker's licence.

O.C. 295-2010, s. 20; O.C. 157-2012, s. 11.

21. The licence is suspended or revoked on the date and at the time determined by the Organization.

O.C. 295-2010, s. 21.

22. Suspension or revocation of a licence does not give entitlement to a reimbursement of or reduction in the amount of fees payable under the Real Estate Brokerage Act, this Regulation or the Regulation respecting the Real Estate Indemnity Fund and determination of the professional liability insurance premium (c. C-73.2, r. 5).

O.C. 295-2010, s. 22.

DIVISION IV
Licence issue and maintenance committee

23. The licence issue and maintenance committee, as the delegatee of the functions and powers under sections 37 to 39 and 41 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.2), is composed of at least 3 and not more than 9 members, including a chair, appointed by the board of directors of the Organization for a term of 3 years.

The board of directors may appoint 1 or more vice-chairs.

At the end of their term, the members remain in office until they are replaced, dismissed or reappointed, or until they resign. A matter referred to a committee member who is later replaced or resigns may continue to be dealt with by the member.

O.C. 295-2010, s. 23.

24. If the number of committee members so allows, the committee may sit in 2 or more divisions composed of 3 or more members, one of whom is a chair or vice-chair. A division having more than 3 members must be composed of an odd number of members.

O.C. 295-2010, s. 24.

25. The committee members must take the oath of discretion in Schedule A to this Regulation

O.C. 295-2010, s. 25.

26. The notice referred to in section 41 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.2) must also inform the licence holder or the applicant person or partnership of the possibility of producing documents to complete the file and of the remedy in section 43 of that Act.

O.C. 295-2010, s. 26.

27. A decision of the committee is made in writing by a majority of the members and must be signed by the members making it. Reasons must be given for a decision to refuse to issue or a decision to revoke, suspend or impose restrictions or conditions on a licence.

O.C. 295-2010, s. 27.

28. The committee may make a decision even if the licence holder, the applicant or the applying partnership fails to reply to the notice sent in accordance with section 41 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.2), does not appear at the arranged meeting, has not submitted observations in writing or has not produced the documents necessary to complete the file.

O.C. 295-2010, s. 28.

29. The committee is to send a report on its activities to the Organization each year and whenever a request for such a report is made by the Organization.

O.C. 295-2010, s. 29.

30. The committee's meetings are held using any device that enables the participants to communicate with one another; the participants are deemed to have attended the meeting.

O.C. 295-2010, s. 30.

SECTION V
Avis de décision

31. L'Organisme doit, chaque fois qu'il rend une décision défavorable à l'égard d'une personne ou d'une société, l'aviser par écrit.

Il avise, en outre, l'agence pour le compte de laquelle la personne exerce ou devrait exercer ses activités.

D. 295-2010, a. 31.

32. Une décision imposant la suspension ou la révocation d'un permis ou imposant des conditions ou restrictions à un permis est rendue publique par la mention qui en est faite au registre des titulaires de permis tenu par l'Organisme.

D. 295-2010, a. 32.

33. Un avis d'une décision définitive du comité de délivrance et de maintien des permis, du comité de discipline ou d'un tribunal d'appel, entraînant la suspension ou la révocation du permis d'un courtier ou d'une agence ou imposant des conditions ou restrictions à son permis et, le cas échéant, un avis d'une décision rectifiant ou révisant une telle décision, est publié ou inséré dans une publication officielle ou régulière de l'Organisme ou dans son site Internet. Cet avis doit comprendre le nom du courtier ou de l'agence titulaire du permis visé par la décision, le type de permis dont il est titulaire, le lieu de son établissement, le nom sous lequel il exerce ses activités, s'il y a lieu, sa spécialité, le cas échéant, de même que la date et un sommaire de la décision. Dans le cas d'une décision rendue par le comité de discipline, l'avis indique également la date et la nature de l'infraction.

D. 295-2010, a. 33.

SECTION VI
Qualification d'un dirigeant d'agence

34. Est qualifiée à titre de dirigeant d'agence immobilière ou hypothécaire, la personne qui satisfait aux conditions suivantes :

1° elle est titulaire d'un permis de courtier immobilier ou hypothécaire, selon le cas, qui n'est pas suspendu, ni assorti de restrictions ou de conditions sauf s'il s'agit d'une restriction visée à l'article 2;

2° elle peut agir à son compte;

3° elle satisfait à l'une des conditions suivantes démontrant qu'elle possède les compétences en gestion des activités professionnelles des courtiers et agences :

a) avoir suivi avec succès un des programmes de formation reconnus dans une entente intervenue entre l'Organisme et un établissement d'enseignement et qui porte sur les compétences que doit posséder un dirigeant d'agence immobilière ou hypothécaire, prévues au référentiel disponible sur le site Internet officiel de l'Organisme et avoir réussi l'examen de dirigeant d'agence immobilière ou hypothécaire conformément à la section VII;

b) avoir été qualifiée à titre de dirigeant d'agence immobilière ou hypothécaire, selon le cas, pendant 3 des 5 années précédentes;

c) être autorisée à représenter, diriger ou qualifier une personne ou une société qui se livre à des opérations de courtage au sens de l'article 1 de la Loi sur le courtage immobilier par l'entremise de personnes physiques autorisées à se livrer à de telles activités, dans une province, un État ou un territoire pour lequel une entente de reconnaissance mutuelle des compétences professionnelles a été conclue entre le gouvernement du Québec et un autre gouvernement;

4° à compter de la qualification à titre de dirigeant d'agence immobilière ou hypothécaire, elle a suivi et, le cas échéant, réussi toute formation supplémentaire exigée de l'ensemble ou d'une partie des courtiers qualifiés à titre de dirigeant d'agence.

DIVISION V
Notice of decision

31. Where the Organization makes a decision that is unfavourable to a person or partnership, it must notify the person or partnership in writing.

It must also notify the agency for which the person carries on or proposed to carry on activities.

O.C. 295-2010, s. 31.

32. A decision imposing a licence suspension or revocation or imposing conditions or restrictions on a licence is made public by an entry to that effect in the register of licence holders kept by the Organization.

O.C. 295-2010, s. 32.

33. A notice of a final decision made by the licence issue and maintenance committee, the discipline committee or an appeal tribunal that suspends or revokes a broker's or agency licence or imposes conditions or restrictions on the licence and, where applicable, a notice of a decision that rectifies or revises such a decision is to be published or inserted in an official or regular publication of the Organization or on its website. The notice must specify the name of the broker or agency holding the licence to which the decision applies, the type of licence held, the place of the establishment, the name under which the broker or agency carries on the activities, the broker's or agency's specialty, if any, and the date and a summary of the decision. If the decision is made by the discipline committee, the notice must indicate the date and nature of the offence.

O.C. 295-2010, s. 33.

DIVISION VI
Qualification of agency executive officers

34. A person is qualified as an executive officer of a real estate or mortgage agency if the person

(1) holds a real estate or mortgage broker's licence that is neither suspended nor subject to restrictions or conditions unless it is a restriction referred to in section 2;

(2) is able to act for his or her own account;

(3) meets either of the following conditions, showing that the person is qualified to manage the professional activities of brokers and agencies:

(a) has passed one of the training programs recognized in an agreement between the Organization and an educational institution and that deals with the skills a real estate or mortgage broker agency executive officer must have, provided for in the system of reference available on the Organization's official website and has passed, in accordance with Division VII, the examination for executive officers of real estate or mortgage agencies; or

(b) has qualified as an executive officer of a real estate or mortgage agency for 3 of the last 5 years; and

(c) is authorized to represent, direct or qualify a person or partnership that engages in brokerage transactions within the meaning of section 1 of the Real Estate Brokerage Act through the intermediary of natural persons authorized to engage in such transactions in a province, state or territory for which an agreement on the mutual recognition of professional qualifications has been entered into by the Gouvernement du Québec and another government;

(4) after qualifying as an executive officer of a real estate or mortgage agency , has taken and, where applicable, passed all additional training required for some or all brokers to qualify as agency executive officers.

Pour maintenir sa qualification, le dirigeant d'agence immobilière ou hypothécaire doit continuer de se conformer aux conditions prévues aux paragraphes 1, 2 et 4 du premier alinéa.

D. 295-2010, a. 34; D. 157-2012, a. 12; D. 937-2013, a. 5.

SECTION VII
Examens

35. Les examens de l'Organisme portent sur les compétences que doit posséder un courtier, selon le permis sollicité ou les restrictions dont il peut être assorti, un dirigeant d'agence ou le titulaire d'un titre de spécialiste, selon le titre sollicité.

Dans le cas d'une personne qui est qualifiée et autorisée à se livrer à des opérations de courtage au sens de l'article 1 de la Loi sur le courtage immobilier, dans une province, un État ou un territoire pour lequel une entente de reconnaissance mutuelle des compétences professionnelles a été conclue entre le gouvernement du Québec et un autre gouvernement, l'examen visant la délivrance d'un permis de courtier porte sur la législation et la réglementation liées à l'exercice de cette activité.

D. 295-2010, a. 35; D. 157-2012, a. 13.

36. L'Organisme doit rendre accessible et communiquer à toute personne qui lui en fait la demande la liste des compétences évaluées dans les examens qu'il prépare.

D. 295-2010, a. 36.

37. La demande d'inscription à un examen doit, avant la date déterminée pour sa tenue, être transmise à l'Organisme et accompagnée de tous les documents et renseignements exigés aux paragraphes 1, 2, 4, 4.1 et 6 de l'article 5 et indiquer le permis ou le titre pour lequel la demande d'examen est présentée.

D. 295-2010, a. 37; D. 1058-2012, a.3.

38. La personne qui échoue un examen peut s'inscrire jusqu'à 3 fois à un examen de reprise dans les 12 mois suivant la date de l'examen initial. Si elle échoue tous ses examens de reprise, elle ne peut s'inscrire à nouveau à l'examen qu'après une période de 12 mois suivant la date du dernier examen de reprise.

D. 295-2010, a. 38.

39. L'inscription sous de fausses représentations, la fraude, le plagiat, la participation à la fraude ou au plagiat ou la tentative de fraude ou de plagiat entraînent l'annulation de l'examen, sur décision de l'Organisme.

L'examen d'une personne peut également être annulé si elle ne se conforme pas aux instructions données lors de la séance d'examen et que tout acte ou omission à cet égard affecte le processus d'examen.

Une personne ne peut être admise à tout examen qu'après une période de 12 mois suivant la date de l'annulation de son examen par l'Organisme.

D. 295-2010, a. 39 ; D. 937-2013, a. 6.

CHAPITRE II
Autorisations spéciales

40. Une autorisation spéciale peut être délivrée, pour une période de 12 mois, pour des opérations de courtage visées à l'article 1 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2), à toute personne, société ou groupement de celles-ci, autre qu'un courtier ou une agence, qui en fait la demande et satisfait aux conditions suivantes :

1° avoir transmis une demande d'autorisation spéciale comprenant :

a) le nom et les coordonnées du demandeur;

b) lorsque le demandeur est une personne physique et qu'il agit pour une personne, une société ou un groupement de celles-ci autorisés à se livrer hors Québec à des opérations de courtage visées à l'article 1 de la Loi sur le courtage immobilier, le nom et les coordonnées de cette personne, de cette société ou de ce groupement;

To maintain qualification, an executive officer of a real estate or mortgage agency must continue to meet the requirements of subparagraphs 1, 2 and 4.

O.C. 295-2010, s. 34; O.C. 157-2012, s. 12; O.C. 937-2013, s. 5.

DIVISION VII
Examinations

35. The Organization's examinations deal with the skills a broker must have, according to the licence applied for or licence restrictions, those required of an agency executive officer or of the holder of a specialist's title, in the latter case according to the title applied for.

In the case of a person who is qualified and authorized to engage in brokerage transactions within the meaning of section 1 of the Real Estate Brokerage Act in a province, state or territory for which an agreement on the mutual recognition of professional qualifications has been entered into by the Gouvernement du Québec and another government, the examination for the issue of a broker's licence deals with the legislation and regulations connected with the activity of broker.

O.C. 295-2010, s. 35; O.C. 157-2012, s. 13.

36. The Organization must make accessible the list of skills tested in the examinations it prepares and send the list to any person who requests it.

O.C. 295-2010, s. 36.

37. An examination application must be sent to the Organization before the date set for the examination along with the documents and information required by paragraphs 1, 2, 4, 4.1 and 6 of section 5, and specify the licence or title for which it is made.

O.C. 295-2010, s. 37; O.C. 1058-2012, s. 3.

38. A person who fails an examination may apply up to 3 times for a supplemental examination within 12 months after the date of the initial examination. A person who fails all the supplemental examinations cannot re-apply for an examination for a period of 12 months after the date of the last supplemental examination.

O.C. 295-2010, s. 38.

39. Registration under false representations, fraud, copying or participating in fraud or copying or attempting to fraud or copy results in the cancellation of the examination on decision of the Organization.

The examination of a person may also be cancelled if the person does not comply with the instructions given during the examination and any act or omission in that regard affects the examination process.

A person may only be admitted to an examination after a period of 12 months following the date of the cancellation of the person's examination by the Organization.

O.C. 295-2010, s. 39; O.C. 937-2013, s. 6.

CHAPTER II
Special authorizations

40. A special 12-month authorization for brokerage transactions described in section 1 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.2) may be issued to any person, partnership or group of persons or partnerships, other than brokers or agencies, requesting an authorization and that

(1) has made an application for special authorization that contains

(a) the applicant's name and contact information;

(b) if the applicant is a natural person acting for a person, a partnership or a group of persons or partnerships authorized to engage in brokerage transactions described in section 1 of the Real Estate Brokerage Act outside Québec, the name and contact information of that person, partnership or group of persons or partnerships;

c) une description des activités de courtage ponctuelles et occasionnelles auxquelles le demandeur entend se livrer au Québec;

d) l'identification des fins spécifiques pour lesquelles la demande est faite;

e) une déclaration par laquelle le demandeur s'engage à agir dans les limites de son autorisation spéciale;

f) toute observation que le demandeur croit opportun de fournir pour justifier sa demande d'autorisation spéciale;

2° avoir fourni un certificat de l'autorité compétente attestant que le demandeur est autorisé à se livrer hors Québec à des opérations de courtage prévues à l'article 1 de la Loi sur le courtage immobilier;

3° avoir payé les droits exigibles prévus au chapitre III;

4° avoir acquitté la cotisation qui doit être versée au Fonds d'indemnisation du courtage immobilier;

5° avoir acquitté la prime d'assurance de responsabilité civile fixée par résolution de l'Organisme au fonds d'assurance.

D. 295-2010, a. 40.

41. L'autorisation spéciale délivrée par l'Organisme ne vaut que pour les limites et les conditions qui y sont spécifiées.

D. 295-2010, a. 41.

42. Une autorisation spéciale ne peut être délivrée à une personne physique qui agit pour une personne, une société ou un groupement de celles-ci que si cette personne, cette société ou ce groupement est titulaire d'une autorisation spéciale.

D. 295-2010, a. 42.

43. Le titulaire d'une autorisation spéciale doit, durant toute la période de validité de l'autorisation spéciale :

1° être autorisé par l'autorité compétente à se livrer hors Québec à des opérations de courtage relatives aux actes mentionnés à l'article 1 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2);

2° respecter les dispositions de la Loi sur le courtage immobilier et des règlements adoptés conformément à celle-ci comme s'il était titulaire d'un permis délivré par l'Organisme;

3° déposer les sommes qui lui sont confiées en fidéicommis dans un compte en fidéicommis maintenu par un titulaire de permis délivré par l'Organisme;

4° être assisté d'un titulaire de permis délivré par l'Organisme, désigné par l'Organisme ou choisi par le titulaire de l'autorisation spéciale.

Il doit informer par écrit l'Organisme dès que son autorisation à se livrer hors Québec à des opérations de courtage prévues à l'article 1 de la Loi sur le courtage immobilier cesse ou devient assortie de restrictions ou de conditions.

D. 295-2010, a. 43.

44. Dans toute publicité, sollicitation de clientèle et représentation relatives aux opérations de courtage exercées au Québec et prévues à l'article 1 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2), le titulaire d'une autorisation spéciale doit faire suivre son nom des mentions suivantes :

1° la mention de la province ou du territoire canadien ou de l'État où il est légalement autorisé à se livrer à des opérations de courtage prévues à l'article 1 de la Loi sur le courtage immobilier;

2° une mention selon laquelle il détient une autorisation spéciale pour se livrer au Québec à des opérations de courtage visées à l'article 1 de la Loi sur le courtage immobilier.

Il doit également y préciser les limites de son autorisation spéciale.

De plus, le titulaire d'une autorisation spéciale doit, sans délai, informer par écrit toute personne avec qui il est en relation dans le cadre de l'exercice de ses activités de courtage au Québec du fait qu'il est titulaire d'une autorisation spéciale et des limites de celle-ci.

D. 295-2010, a. 44.

(c) a description of the brokerage activities to be engaged in occasionally or from time to time by the applicant in Québec;

(d) an enumeration of the specific purposes for which the application is made;

(e) a statement whereby the applicant undertakes to act within the limits of the special authorization; and

(f) any observation the applicant considers appropriate to make to justify the application for special authorization;

(2) has furnished a certificate from the competent authority attesting that the applicant is authorized to engage in brokerage transactions described in section 1 of the Real Estate Brokerage Act outside Québec;

(3) has paid the fees required by Chapter III;

(4) has paid the fee that must be paid into the Real Estate Indemnity Fund; and

(5) has paid into the insurance fund the civil liability insurance premium set by resolution of the Organization.

O.C. 295-2010, s. 40.

41. The special authorization issued by the Organization is valid only to the extent of the limits and conditions specified in the authorization.

O.C. 295-2010, s. 41.

42. Special authorization may not be issued to a natural person who acts for a person, a partnership or a group of persons or partnerships unless that person, partnership or group holds special authorization.

O.C. 295-2010, s. 42.

43. The holder of special authorization must, throughout the period for which the authorization is valid,

(1) be authorized by the competent authority to engage in brokerage transactions described in section 1 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.2) outside Québec;

(2) comply with the provisions of the Real Estate Brokerage Act and the regulations made under it as if the holder were licensed by the Organization;

(3) deposit all sums to be held by the holder into a trust account maintained by a holder licensed by the Organization; and

(4) be assisted by a holder licensed or designated by the Organization or chosen by the holder of the special authorization.

The holder of the special authorization must inform the Organization in writing as soon as the authorization to engage in brokerage transactions described in section 1 of the Real Estate Brokerage Act outside Québec ceases or is made subject to restrictions or conditions.

O.C. 295-2010, s. 43.

44. In any advertising, client solicitation and representation in relation to brokerage transactions carried on in Québec and described in section 1 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.2), the holder of special authorization must ensure that the following particulars appear after the holder's name :

(1) mention of the Canadian province or territory or the State where the holder is legally authorized to engage in brokerage transactions described in section 1 of the Real Estate Brokerage Act; and

(2) mention to the effect that the holder is specially authorized to engage in brokerage transactions described in section 1 of the Real Estate Brokerage Act in Québec.

The holder must also specify the limits on the special authorization.

In addition, the holder of special authorization must without delay inform in writing every person with whom the holder has dealings in connection with brokerage activities in Québec of the special authorization and of its limits.

O.C. 295-2010, s. 44.

CHAPITRE III
Droits exigibles

45. Les droits annuels exigibles pour être titulaire d'un permis sont les suivants :

1° pour un permis de courtier immobilier : 915 $;

2° pour un permis de courtier hypothécaire : 915 $;

3° pour un permis d'agence immobilière : 538 $;

4° pour un permis d'agence hypothécaire : 538 $.

Ces droits sont exigibles lors de la demande de permis et, par la suite, le 1er mai de chaque année. Si le permis est délivré pour une période inférieure à 12 mois, le montant des droits est ajusté au prorata du nombre de mois à courir jusqu'à la date d'exigibilité des droits annuels du permis, incluant le mois pendant lequel la demande de permis est faite.

Lorsqu'un titulaire de permis demande simultanément la délivrance d'un nouveau permis et l'abandon d'un autre permis dont il est déjà titulaire, les droits exigibles pour le nouveau permis sont réduits d'un montant équivalant aux droits exigibles acquittés pour le permis abandonné, au prorata du nombre de mois à courir jusqu'à la prochaine date d'exigibilité des droits annuels du permis, excluant le mois au cours duquel la demande est présentée.

D. 295-2010, a. 45. Les droits prévus au règlement ont été indexés à compter du 1er mai 2016 selon l'avis publié à la Partie 1 de la Gazette officielle du Québec le 13 février 2016.

46. Les droits exigibles pour une autorisation spéciale sont les suivants :

1° pour toute personne physique : 915 $;

2° pour la personne, la société ou le groupement de celles-ci que représente la personne physique : 538 $.

D. 295-2010, a. 46. Les droits prévus au règlement ont été indexés à compter du 1er mai 2016 selon l'avis publié à la Partie 1 de la Gazette officielle du Québec le 13 février 2016.

47. Les montants des droits exigibles sont indexés annuellement le 1er mai de chaque année selon le taux d'augmentation de l'indice général des prix à la consommation pour le Canada, tel que déterminé par Statistique Canada, pour la période de 12 mois se terminant le 31 décembre de l'année précédente.

Les montants ainsi ajustés sont diminués au dollar le plus près s'ils comprennent une fraction de dollar inférieure à 0,50 $; ils sont augmentés au dollar le plus près s'ils comprennent une fraction de dollar égale ou supérieure à 0,50 $.

Le résultat de l'indexation est publié à la Gazette officielle du Québec.

D. 295-2010, a. 47.

CHAPITRE IV
Formation supplémentaire des courtiers et des dirigeants d'agence

48. Les activités de formation supplémentaire ont pour objet de permettre aux courtiers et aux dirigeants d'agence d'acquérir, de maintenir, de mettre à jour, d'améliorer et d'approfondir les compétences professionnelles liées à l'exercice de leurs activités.

D. 295-2010, a. 48.

49. Les activités de formation supplémentaire que l'ensemble ou une partie des courtiers ou des dirigeants d'agence doivent suivre portent notamment sur les sujets suivants :

1° les règles de droit générales ou particulières applicables à une opération de courtage visée à l'article 1 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2);

2° toute réforme législative ou réglementaire pouvant affecter l'exercice des activités des courtiers et des agences;

CHAPTER III
Fees

45. The annual licence fees are,

(1) for a real estate broker's licence: $915;

(2) for a mortgage broker's licence: $915;

(3) for a real estate agency licence: $538; and

(4) for a mortgage agency licence: $538.

The fees are payable on application for the licence and thereafter on 1 May of each year. If the licence is issued for a period of less than 12 months, the fee amount is adjusted prorata to the number of months left until the annual licence fee due date, including the month of the application.

If a licence holder applies for both the issue of a new licence and the abandoning of a licence already held, the fees for the new licence are reduced by an amount equal to the fees paid for the abandoned licence, prorata to the number of months left until the next annual licence fee due date, excluding the month of the application.

O.C. 295-2010, s. 45; O.C. 157-2012, s. 15. The fees prescribed in the Regulation have been indexed as of May 1, 2016 pursuant to the notice published on February 13, 2016, in Part 1 of the Gazette officielle du Québec (French)

46. The fees for special authorization are,

(1) for a natural person: $915; and

(2) for the person, partnership or group of persons or partnerships represented by a natural person: $538.

O.C. 295-2010, s. 46. The fees prescribed in the Regulation have been indexed as of May 1, 2016 pursuant to the notice published on February 13, 2016, in Part 1 of the Gazette officielle du Québec (French)

47. The fee amounts are adjusted annually on 1 May of each year based on the rate of increase in the general Consumer Price Index for Canada, as determined by Statistics Canada for the 12-month period ending on 31 December of the preceding year.

The adjusted amounts are reduced to the nearest dollar if they contain a fraction of a dollar less than $0.50; they are increased to the nearest dollar if they contain a fraction of a dollar equal to or greater than $0.50.

The results of the adjustment are to be published in the Gazette officielle du Québec.

O.C. 295-2010, s. 47.

CHAPTER IV
Additional training of brokers and agency executive officers

48. The purpose of the additional training activities is to enable brokers and agency executive officers to develop, maintain, update, improve and broaden professional skills associated with their activities.

O.C. 295-2010, s. 48.

49. The additional training activities to be taken by all or some of the brokers or agency executive officers must deal with the following subject-matters in particular:

(1) general or special legal rules that apply to brokerage transactions described in section 1 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.2);

(2) any legislative or regulatory reform that may affect the activities of brokers and agencies;

3° le contenu, l'utilisation et la rédaction des contrats et formulaires relatifs à une opération de courtage visée à l'article 1 de la Loi sur le courtage immobilier;

4° tout phénomène d'ordre matériel, physique ou environnemental pouvant affecter l'objet d'une opération de courtage visée à l'article 1 de la Loi sur le courtage immobilier;

5° l'éthique et la déontologie des courtiers et des dirigeants d'agence;

6° la gestion des activités professionnelles des courtiers et des agences;

7° l'évaluation de la valeur d'un immeuble ou d'une entreprise;

8° l'évaluation de la qualité et des éléments de construction d'un immeuble;

9° les implications financières d'une transaction visée à l'article 1 de la Loi sur le courtage immobilier;

10° le financement d'une transaction visée à l'article 1 de la Loi sur le courtage immobilier.

D. 295-2010, a. 49.

50. Pour toute activité de formation visée par le présent chapitre, l'Organisme :

1° en approuve le contenu;

2° fixe la durée de l'activité et le délai imparti pour la suivre;

3° identifie les formateurs, les organismes ou les établissements d'enseignement habilités à l'offrir.

D. 295-2010, a. 50.

51. (*Omis*).

D. 295-2010, a. 51.

ANNEXE A
(a. 25)

«SERMENT DE DISCRÉTION

Je, A.B., déclare sous serment que je ne révélerai et ne ferai connaître, sans y être autorisé par la loi, quoi que ce soit dont j'aurai connaissance dans l'exercice de ma charge.»

D. 295-2010, Ann. A.

D. 295-2010, 2010 G.O. 2, 1281

(3) the content, use and drafting of contracts and forms relating to brokerage transactions described in section 1 of the Real Estate Brokerage Act;

(4) any material, physical or environmental consideration that may affect the object of a brokerage transaction described in section 1 of the Real Estate Brokerage Act;

(5) ethics and professional conduct of brokers and agency executive officers;

(6) management of the professional activities of brokers and agency executive officers;

(7) assessment of the value of an immovable or enterprise;

(8) assessment of the quality and construction features of an immovable;

(9) financial implications of transactions described in section 1 of the Real Estate Brokerage Act; and

(10) financing of transactions described in section 1 of the Real Estate Brokerage Act.

O.C. 295-2010, s. 49.

50. For every training activity to which this Chapter applies, the Organization must

(1) approve the content;

(2) set the duration of the activity and time within which it must be taken; and

(3) specify the training personnel, bodies or educational institutions qualified to offer it.

O.C. 295-2010, s. 50.

51. (*Omitted*).

O.C. 295-2010, s. 51.

SCHEDULE A
(s. 25)

"OATH OF DISCRETION

I, A.B., swear under oath that I will not, without being so authorized by law, disclose or make known anything whatsoever of which I may take cognizance in the performance of my duties."

O.C. 295-2010, Sch. A.

O.C. 295-2010, 2010 G.O. 2, 811

Règlement sur les dossiers, livres et registres, la comptabilité en fidéicommis et l'inspection des courtiers et des agences

Loi sur le courtage immobilier (RLRQ, c. C-73.2, a. 10, 46, 47, 49 et 76)

Regulation respecting records, books and registers, trust accounting and inspection of brokers and agencies

Real Estate Brokerage Act (CQLR, c. C-73.2, ss. 10, 46, 47, 49 and 76)

c. C-73.2, r. 4

CHAPITRE I
Registres et dossiers

SECTION I
Dispositions générales

1. Le courtier ou l'agence doit tenir les registres et dossiers prescrits par le présent chapitre et les maintenir à jour.

Dans le cas d'un courtier qui agit pour une agence, les obligations liées à la tenue des registres et dossiers sont déléguées à l'agence. Le courtier doit lui transmettre sans délai tous les renseignements nécessaires à cette fin.

D. 296-2010, a. 1.

SECTION II
Tenue des registres

2. Le courtier ou l'agence doit tenir les registres suivants à son établissement :

1° un registre de ses contrats de courtage;

2° un registre de ses transactions;

3° des registres comptables portant sur les sommes détenues en fidéicommis par le courtier ou par l'agence;

4° un registre des avis de divulgation requis par l'article 18 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité (c. C-73.2, r. 1).

5° un registre sur la comptabilité du courtier ou de l'agence;

6° un registre des courtiers qui agissent pour l'agence.

D. 296-2010, a. 2.

3. Le registre des contrats de courtage doit prévoir, par ordre numérique croissant, des numéros uniques attribués par le titulaire de permis à chacun des contrats de courtage. Il contient, pour chaque contrat, les renseignements suivants :

1° lorsque le contrat vise l'achat, la vente, la location ou l'échange d'un immeuble ou l'achat ou la vente d'une entreprise, l'adresse de l'immeuble ou de l'entreprise faisant l'objet du contrat ou sa description cadastrale s'il n'y a pas d'adresse;

2° lorsque le contrat vise un prêt garanti par hypothèque immobilière, le nom et les coordonnées de la personne ou de la société ayant confié le contrat;

CHAPTER I
Registers and records

DIVISION I
General

1. A broker or agency must keep and maintain the registers and records prescribed by this Chapter.

Where a broker acts for an agency, the obligations related to the keeping of registers and records are delegated to the agency. The broker must send all the information required for that purpose to the agency without delay.

O.C. 296-2010, s. 1.

DIVISION II
Keeping of registers

2. A broker or agency must keep the following registers at the establishment:

(1) a register of brokerage contracts;

(2) a register of transactions;

(3) accounting registers on the amounts held in trust by the broker or the agency;

(4) a register of disclosure notices required by section 18 of the Regulation respecting brokerage requirements, professional conduct of brokers and advertising (c. C-73.2, r. 1);

(5) a register on the accounting of the broker or the agency; and

(6) a register of the brokers acting for the agency.

O.C. 296-2010, s. 2.

3. The register of brokerage contracts must provide, in ascending order, the numbers attributed by the licence holder to each brokerage contract. The register contains, for each contract,

(1) where the contract concerns the purchase, sale, lease or exchange of an immovable property or the purchase or sale of an enterprise, the address of the immovable or enterprise covered by the contract or its cadastral description if there is no address;

(2) where the contract concerns a loan secured by immovable hypothec, the name and contact information of the person or partnership that awarded the contract;

3° la date à laquelle le contrat a été confié au titulaire de permis;

4° le numéro unique, provenant d'une série consécutive de numéros propres au titulaire de permis, attribué au contrat;

5° le cas échéant, le nom du courtier qui agit pour l'agence pour l'exécution du contrat.

6° le cas échéant, la somme reçue en fidéicommis à titre d'avance de rétribution ou de déboursés.

D. 296-2010, a. 3.

4. Le registre des transactions doit prévoir, par ordre numérique croissant, des numéros uniques attribués à chacune des transactions. Il contient, pour chaque transaction, les renseignements suivants :

1° le numéro unique attribué à la transaction, provenant d'une série consécutive de numéros propres au titulaire de permis;

2° la date d'acceptation de la proposition de transaction;

3° l'adresse de l'immeuble ou de l'entreprise faisant l'objet de la transaction ou sa description cadastrale s'il n'y a pas d'adresse;

4° la somme reçue en fidéicommis, le cas échéant;

5° le nom du courtier à qui la proposition de transaction a été confiée;

6° le nom de la personne ou de la société avec laquelle le titulaire de permis partage sa rétribution ainsi que, le cas échéant, le numéro de son permis de courtier ou d'agence ou le numéro du permis, de la licence, du certificat ou de toute autre forme d'autorisation délivrée à l'extérieur du Québec ou en vertu d'une loi autre que la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2).

D. 296-2010, a. 4.

5. Le registre comptable portant sur les sommes détenues en fidéicommis doit être intégré dans un système de comptabilité tenu suivant les principes comptables généralement reconnus. Il contient, inscrits par ordre chronologique, les renseignements suivants :

1° si la somme reçue en fidéicommis est déposée au compte général en fidéicommis :

a) le numéro unique attribué par le titulaire de permis à la transaction, le cas échéant;

b) la somme reçue;

c) le numéro du reçu émis au déposant pour la somme reçue;

d) la date du dépôt à l'institution financière;

e) l'identification du déposant;

f) le solde du compte général en fidéicommis;

2° si la somme reçue en fidéicommis est retirée du compte général en fidéicommis :

a) le numéro unique attribué par le titulaire de permis à la transaction, le cas échéant;

b) la somme retirée;

c) le numéro unique attribué au chèque ou à la lettre de change, ou celui du bordereau de transfert qui sert à effectuer un retrait;

d) le nom du bénéficiaire du chèque, de la lettre de change ou du bordereau de transfert servant au retrait;

e) la date apparaissant au chèque, à la lettre de change ou au bordereau de transfert servant au retrait;

f) le solde du compte général en fidéicommis;

(3) the date on which the contract was awarded to the licence holder;

(4) the number attributed to the contract from a series of consecutive numbers used only by the licence holder;

(5) if applicable, the name of the broker acting for the agency for the performance of the contract; and

(6) if applicable, the money received in trust as an advance on remuneration or costs.

O.C. 296-2010, s. 3.

4. The register of transactions must provide, in ascending order, the numbers attributed to each transaction. The register must contain, for each transaction,

(1) the number attributed to the transaction, from a series of consecutive numbers used only by the licence holder;

(2) the date of acceptance of the transaction proposal;

(3) the address of the immovable or enterprise to which the transaction pertains, or its cadastral description if there is no address;

(4) the sum received in trust, where applicable;

(5) the name of the broker to whom the transaction proposal was awarded; and

(6) the name of the person or partnership with whom the licence holder shares remuneration and, where applicable, the number of the broker's or agency licence or the number of the permit, licence, certificate or any other form of authorization issued outside Québec or under an Act other than the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.2).

O.C. 296-2010, s. 4.

5. The accounting register showing the sums held in trust must be integrated into an accounting system kept according to generally accepted accounting principles. The register contains, in chronological order,

(1) in the case of a sum received in trust and deposited into the general trust account:

(a) the number attributed to the transaction by the licence holder, where applicable;

(b) the sum received;

(c) the number of the receipt issued to the depositor for the sum received;

(d) the date of deposit with the financial institution;

(e) identification of the depositor; and

(f) the balance of the general trust account;

(2) in the case of a sum received in trust and withdrawn from the general trust account:

(a) the number attributed to the transaction by the licence holder, where applicable;

(b) the sum withdrawn;

(c) the number attributed to the cheque, bill of exchange or transfer slip used for the withdrawal;

(d) the name of the recipient of the cheque, bill of exchange or transfer slip used for the withdrawal;

(e) the date appearing on the cheque, bill of exchange or transfer slip used for the withdrawal; and

(f) the balance of the general trust account;

3° si la somme reçue en fidéicommis est déposée dans un compte spécial en fidéicommis :

a) les renseignements prévus au paragraphe 1;

b) l'identification du compte spécial;

c) le nom de l'institution financière où ce compte est ouvert;

4° si la somme reçue en fidéicommis est retirée d'un compte spécial en fidéicommis :

a) les renseignements prévus au paragraphe 2;

b) l'identification du compte spécial;

c) le nom de l'institution financière où ce compte est ouvert.

D. 296-2010, a. 5.

6. Le registre des avis de divulgation doit prévoir, par ordre numérique croissant, des numéros uniques attribués à chacun des avis de divulgation. Il contient, pour chacune des transactions pour lesquelles un tel avis est requis en vertu de l'article 18 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité (c. C-73.2, r. 1), les renseignements suivants :

1° le nom du titulaire de permis qui produit l'avis de divulgation ainsi que son numéro de permis;

2° l'objet et la nature de la transaction;

3° la nature de l'intérêt que le titulaire de permis possède ou se propose d'acquérir;

4° l'identification des parties à la transaction;

5° le prix de vente accepté ou le montant du prêt consenti;

6° la date et l'heure de la rédaction de la proposition de transaction;

7° la date et l'heure de l'acceptation de la proposition de transaction;

8° la date et l'heure de la réception de l'avis par chacun des contractants pressentis.

D. 296-2010, a. 6.

7. Chaque année, avant le 31 mars, et chaque fois que l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec lui en fait la demande, le titulaire de permis doit transmettre à l'Organisme un exemplaire de son registre des avis de divulgation.

D. 296-2010, a. 7.

8. Le registre portant sur la comptabilité de l'entreprise doit être intégré dans un système de comptabilité tenu suivant les principes comptables généralement reconnus.

D. 296-2010, a. 8.

9. Le registre des courtiers qui agissent pour une agence doit contenir une liste complète et à jour des noms et numéros de permis des courtiers par l'entremise desquels elle se livre à des opérations de courtage visées à l'article 1 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2) ainsi que, le cas échéant, la mention du fait qu'ils exercent leurs activités au sein d'une société par actions, conformément à la section IV du chapitre II de cette loi et à la section VI.1 du chapitre I du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité (c. C-73.2, r. 1).

D. 296-2010, a. 9; D. 1258-2011, a. 1.

(3) in the case of a sum received in trust and deposited into a special trust account:

(a) the information provided for in paragraph 1;

(b) identification of the special account; and

(c) the name of the financial institution with which the account was opened;

(4) in the case of a sum received in trust and withdrawn from a special trust account:

(a) the information provided for in paragraph 2;

(b) identification of the special account; and

(c) the name of the financial institution with which the account was opened.

O.C. 296-2010, s. 5.

6. The register of disclosure notices must provide, in ascending order, the numbers attributed to each disclosure notice. The register contains, for each transaction for which such a notice is required under section 18 of the Regulation respecting brokerage requirements, professional conduct of brokers and advertising (c. C-73.2, r. 1),

(1) the name of the licence holder producing the disclosure notice and the holder's licence number;

(2) the object and nature of the transaction;

(3) the nature of the interest that the licence holder has or intends to acquire;

(4) identification of the parties to the transaction;

(5) the sale price accepted or the amount of the loan granted;

(6) the date and time of the drafting of the transaction proposal;

(7) the date and time of the acceptance of the transaction proposal; and

(8) the date and time the notice is received by each prospective contracting party.

O.C. 296-2010, s. 6.

7. Each year, before 31 March, and each time the Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec so requests, the licence holder must send a copy of the register of disclosure notices to the Organization.

O.C. 296-2010, s. 7.

8. The accounting register of the enterprise must be integrated into an accounting system kept according to generally accepted accounting principles.

O.C. 296-2010, s. 8.

9. The register of brokers acting for an agency must contain a complete updated list of the names and licence numbers of the brokers through whom the agency engages in brokerage transactions described in section 1 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.2) and must indicate whether the brokers carry on activities within a business corporation, in accordance with Division IV of Chapter II of the Act and Division VI.1 of Chapter I of the Regulation respecting brokerage requirements, professional conduct of brokers and advertising (c. C-73.2, r. 1).

O.C. 296-2010, s. 9; OC. 1258-2011, s. 1.

SECTION III
Tenue des dossiers

10. Le courtier ou l'agence doit tenir les dossiers suivants à son établissement :

1° un dossier pour chaque contrat de courtage;

2° un dossier pour l'ensemble des propositions de transaction non acceptées;

3° un dossier pour chaque transaction;

4° un dossier pour les avis de divulgation.

5° un dossier pour l'ensemble des sociétés par action au sein desquelles les courtiers agissant pour l'agence exercent leurs activités le cas échéant.

D. 296-2010, a. 10; D. 1258-2011, a. 2.

11. Le dossier pour un contrat de courtage contient les documents suivants:

1° le contrat de courtage;

2° tout document servant ou ayant servi à l'exécution du contrat, notamment tout document servant à démontrer l'exactitude des renseignements fournis;

3° le contenu du dossier prévu à l'article 13, le cas échéant.

D. 296-2010, a. 11.

12. Le dossier pour l'ensemble des propositions de transaction non acceptées contient les propositions de transactions qui n'ont pas été acceptées, dans le cas où le titulaire de permis n'est pas celui à qui un contrat de courtage a été confié.

D. 296-2010, a. 12.

13. Le dossier pour une transaction contient la proposition de transaction acceptée et tout autre document ayant servi à la réalisation de la transaction.

D. 296-2010, a. 13.

14. Le dossier pour l'ensemble des avis de divulgation contient les documents suivants :

1° les avis de divulgation requis par l'article 18 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité (c. C-73.2, r. 1), dûment complétés, et la preuve de leur réception;

2° à moins que ces documents n'aient été déposés dans l'un des dossiers prévus aux paragraphes 2 et 3 de l'article 10, la proposition de transaction acceptée et tous les documents s'y rapportant.

D. 296-2010, a. 14.

14.1. Le dossier pour l'ensemble des sociétés par actions contient les documents suivants :

1° l'état des informations à jour de chacune des sociétés au sein desquelles les courtiers agissant pour l'agence exercent leurs activités, publiées au registre des entreprises et, pour la société constituée en vertu d'une loi autre qu'une loi du Québec, la confirmation écrite d'une autorité compétente attestant l'existence de la société;

2° lorsque le courtier n'est pas l'unique actionnaire de la société par actions au sein de laquelle il exerce ses activités, l'information à jour relative aux noms de tous les actionnaires de cette société et, pour chacun, le pourcentage des droits de vote rattaché aux actions qu'ils détiennent;

3° le contrat conclu entre la société, représentée par le courtier, et l'agence.

D. 1258-2011, a. 3; D. 938-2013, a.1.

DIVISION III
Keeping of records

10. A broker or agency must keep the following records at the establishment:

(1) a record for each brokerage contract;

(2) a record for all the transaction proposals not accepted;

(3) a record for each transaction; and

(4) a record for disclosure notices.

(5) a record for all the business corporations within which the brokers acting for the agency carry on their activities, if applicable.

O.C. 296-2010, s. 10; OC. 1258-2011, s. 2.

11. The record for a brokerage contract contains

(1) the brokerage contract;

(2) any document currently or previously used in the performance of the contract, including any document used to demonstrate the accuracy of the information provided; and

(3) the content of the record provided for in section 13, where applicable.

O.C. 296-2010, s. 11.

12. The record for all the transaction proposals not accepted contains the transaction proposals that were not accepted, in the case where the licence holder is not the licence holder to whom a brokerage contract was awarded.

O.C. 296-2010, s. 12.

13. The record for a transaction contains the transaction proposal accepted and any other document used to complete the transaction.

O.C. 296-2010, s. 13.

14. The record for all the disclosure notices contains

(1) the disclosure notices required by section 18 of the Regulation respecting brokerage requirements, professional conduct of brokers and advertising (c. C-73.2, r. 1), duly completed, and proof of their receipt; and

(2) the transaction proposal accepted and all documents related thereto, unless the documents have been filed in any of the records provided for in paragraphs 2 and 3 of section 10.

O.C. 296-2010, s. 14.

14.1. The record for all business corporations contains

(1) a statement of updated information on each corporation within which brokers acting for the agency carry on activities, published in the enterprise register and, if the corporation is constituted under a statute other than a statute of Québec, written confirmation from a competent authority attesting to the corporation's existence;

(2) where the broker is not the sole shareholder of the business corporation within which the broker carries on activities, the updated information relating to the names of all the shareholders of the corporation and, for each of them, the percentage of voting rights attached to the shares they hold; and

(3) the contract between the corporation, represented by the broker, and the agency.

O.C. 1258-2011, s. 3; O.C. 938-2013, s. 1.

SECTION IV
Conservation, utilisation et destruction des registres et des dossiers

15. Le titulaire de permis doit prendre les mesures nécessaires pour empêcher la perte ou la destruction des registres et des dossiers et pour empêcher toute falsification des renseignements et documents s'y trouvant.

D. 296-2010, a. 15.

16. Le titulaire de permis doit s'assurer que les registres et les dossiers sont conservés de façon à ce qu'une personne non autorisée ne puisse y avoir accès.

Lorsque les registres et les dossiers sont conservés sur support technologique, l'accès aux documents qui y sont contenus doit être limité aux personnes qui sont à l'emploi ou autorisées à agir pour le titulaire de permis, pour les renseignements nécessaires à l'exercice de leurs activités.

D. 296-2010, a. 16.

17. Le titulaire de permis doit conserver les registres et les dossiers pendant au moins 6 ans suivant leur fermeture définitive. À moins qu'ils ne constituent un élément de preuve dans le cadre d'une poursuite civile, disciplinaire, pénale ou criminelle, ces registres et ces dossiers peuvent par la suite être détruits.

D. 296-2010, a. 17.

18. La destruction des registres et des dossiers doit être effectuée en prenant les mesures nécessaires pour protéger le caractère confidentiel des renseignements qui s'y trouvent.

D. 296-2010, a. 18.

19. Le courtier qui cesse d'exercer à son propre compte ou l'agence qui cesse d'exercer doit remettre sans délai ses registres et ses dossiers, autres que ceux relatifs à la comptabilité de son entreprise, à un courtier agissant à son propre compte ou à une agence, titulaire du ou des permis nécessaires au maintien de tels registres et dossiers.

Le courtier ou l'agence qui reçoit ainsi des registres et des dossiers a les mêmes obligations quant à la conservation, l'utilisation et la destruction de ceux-ci qu'à l'égard des siens.

D. 296-2010, a. 19.

20. Le titulaire de permis qui reçoit les registres et les dossiers d'un autre titulaire, conformément à l'article 19, doit, dans les 30 jours suivant la date de leur réception, en aviser par écrit l'Organisme.

D. 296-2010, a. 20.

21. Le titulaire de permis qui cesse ses activités et qui n'a personne à qui remettre ses registres et ses dossiers, conformément à l'article 19, doit transmettre un avis à l'Organisme indiquant l'adresse de l'endroit où les registres et les dossiers sont maintenus, attestant de la sécurité de ce lieu, à l'égard notamment de la destruction des registres et des dossiers, et garantissant la protection des renseignements confidentiels qui y sont contenus. Tout changement du lieu où sont maintenus les registres et les dossiers doit être notifié par écrit à l'Organisme

D. 296-2010, a. 21.

22. Dès la cessation de ses activités, le titulaire de permis doit transmettre à l'Organisme :

1° le registre des avis de divulgation;

2° les documents prévus à l'article 38.

D. 296-2010, a. 22.

23. Les registres et les dossiers du titulaire de permis qui cesse ses activités sans se conformer aux articles 19 et 21 pourront être saisis et archivés par l'Organisme. Tous les frais encourus devront être acquittés par le titulaire du permis.

D. 296-2010, a. 23.

DIVISION IV
Preservation, use and destruction of registers and records

15. A licence holder must take the measures necessary to prevent the loss or destruction of registers and records and to prevent any falsification of the information and documents contained therein.

O.C. 296-2010, s. 15.

16. A licence holder must ensure that registers and records are conserved in such a way that an unauthorized person may not have access thereto.

When the registers and records are conserved on a technological medium, access to the documents contained therein must be limited to the persons employed by or authorized to act for the licence holder, for the information necessary for the carrying on of their activities.

O.C. 296-2010, s. 16.

17. A licence holder must conserve the registers and records for at least 6 years following their final closing. After the 6 year period, those registers and records may be destroyed unless they constitute evidence in a civil, disciplinary, penal or criminal action.

O.C. 296-2010, s. 17.

18. The destruction of registers and records must be done by taking the measures necessary to protect the confidential nature of the information contained therein.

O.C. 296-2010, s. 18.

19. A broker who ceases to practise on his or her account or an agency that ceases to practise must, without delay, turn over registers and records, other than those relating to the accounting for his or her enterprise, to a broker acting on his or her account or to an agency, holding the licence or licences necessary to maintain such registers and records.

The broker or agency receiving the registers and records has the same obligations for preservation, use and destruction as the broker or agency has for their own registers and records.

O.C. 296-2010, s. 19.

20. A licence holder receiving the registers and records from another licence holder, in accordance with section 19, must, within 30 days following the date of receipt, so notify the Organization in writing.

O.C. 296-2010, s. 20.

21. A licence holder who ceases activities and who has no person to turn over his or her registers and records, in accordance with section 19, must send a notice to the Organization indicating the address where the registers and records are maintained, attesting to the security of the location, with respect in particular to the destruction of the registers and records, and guaranteeing the protection of the confidential information contained therein. Any change of location where the registers and records are maintained must be notified in writing to the Organization.

O.C. 296-2010, s. 21.

22. As soon as a licence holder ceases activities, the licence holder must send the Organization

(1) the register of disclosure notices; and

(2) the documents provided for in section 38.

O.C. 296-2010, s. 22.

23. The registers and records of a licence holder who ceases activities without complying with sections 19 and 21 may be seized and archived by the Organization. All costs incurred must be paid by the licence holder.

O.C. 296-2010, s. 23.

CHAPITRE II
Comptes en fidéicommis

SECTION I
Dispositions générales

24. Un courtier doit, conformément au présent chapitre, établir et maintenir un compte en fidéicommis.

Dans le cas d'un courtier qui agit pour une agence, les obligations liées à l'établissement et au maintien d'un compte en fidéicommis sont déléguées à l'agence. Le courtier demeure responsable avec cette agence des obligations imposées par le présent chapitre.

Une agence peut déléguer à une seule autre agence les obligations liées à l'établissement et au maintien d'un compte en fidéicommis qui lui ont été déléguées par les courtiers qui agissent pour elle. Ces derniers demeurent responsables des obligations imposées par le présent chapitre, avec leur agence ainsi qu'avec l'agence à qui elles ont été déléguées. Un avis de cette délégation doit être transmis à l'Organisme sans délai et par écrit.

Le présent article ne s'applique pas au courtier qui produit une déclaration à l'Organisme à l'effet qu'il est dans l'une des situations suivantes :

1° il est employé de l'Organisme;

2° il est employé d'une personne qui n'est pas une agence et il ne se livre, à ce titre, à aucune opération de courtage visée à l'article 1 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2).

D. 296-2010, a. 24.

25. Les sommes qui doivent être versées en fidéicommis le sont sans délai, suivant les termes de la fiducie prévus à la proposition de transaction ou selon les termes de toute autre entente, dans un compte général en fidéicommis ouvert au nom du titulaire de permis.

Si la personne qui a confié une somme au titulaire de permis demande expressément que lui soient remis les intérêts de cette somme, le titulaire de permis doit virer immédiatement celle-ci du compte général en fidéicommis vers un compte spécial en fidéicommis. Le courtier ou l'agence doit y faire indiquer le nom du client pour qui ce compte est ouvert.

D. 296-2010, a. 25.

26. Toute somme reçue par un titulaire de permis à titre d'avance de rétribution ou de déboursés doit être versée sans délai dans le compte général en fidéicommis ouvert au nom du titulaire de permis qui la reçoit.

D. 296-2010, a. 26.

27. La somme reçue par un titulaire de permis et versée dans un compte en fidéicommis conformément aux articles 25 et 26 peut l'être en monnaie canadienne ou en devises étrangères.

D. 296-2010, a. 27.

SECTION II
Ouverture d'un compte général en fidéicommis ou d'un compte spécial en fidéicommis

28. Le titulaire de permis ouvre un seul compte général en fidéicommis, dès que ses activités le requièrent et au plus tard dans les 10 jours de la délivrance du permis, et autant de comptes spéciaux en fidéicommis que nécessaire, dans lesquels sont déposées les sommes détenues, dont les avances de rétribution, provenant d'un client ou d'une autre personne.

Ces comptes doivent être composés de dépôts couverts par l'assurance-dépôts en application de la Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada (L.R.C. 1985, c. C-3) ou garantis en application de la Loi sur l'assurance-dépôts (L.R.Q., c. A-26).

CHAPTER II
Trust accounts

DIVISION I
General

24. A broker must, in accordance with this Chapter, open and maintain a trust account.

Where a broker acts for an agency, the obligations related to the opening and maintaining of a trust account are delegated to the agency. The broker remains responsible with the agency for the obligations imposed in this Chapter.

An agency may delegate to only one other agency the obligations related to the opening and maintaining of a trust account that were delegated to the agency by the brokers acting for the agency. Those brokers remain responsible for the obligations imposed in this Chapter, with their agency and the agency to which they were delegated. A written notice of the delegation must be sent to the Organization without delay.

This section does not apply to a broker who files a declaration with the Organization to the effect that the broker

(1) is employed by the Organization; or

(2) is employed by a person who is not an agency and the broker engages, as such, in no brokerage transaction described in section 1 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.2).

O.C. 296-2010, s. 24.

25. The sums that must be paid into a trust account are paid immediately, under the terms of the trust provided for in the transaction proposal or under the terms of any other agreement, into a general trust account opened under the name of the licence holder.

Where a person who entrusted a sum to the licence holder expressly requests that the interest on that sum be remitted to him or her, the licence holder must immediately transfer the sum from the general trust account to a special trust account. The broker or the agency must ensure that the name of the client for whom the account is opened is indicated.

O.C. 296-2010, s. 25.

26. Any sum received by a licence holder as advance on remuneration or disbursements must be paid without delay into the general trust account opened under the name of the licence holder receiving the sum.

O.C. 296-2010, s. 26.

27. A sum received by a licence holder and paid into a trust account in accordance with sections 25 and 26 may be paid in Canadian or foreign currency.

O.C. 296-2010, s. 27.

DIVISION II
Opening of a general trust account or a special trust account

28. A licence holder opens only one general trust account, as soon as the licence holder's activities so require and not later than 10 days after the licence is issued, and as many special trust accounts as necessary, in which the sums held are deposited, including advances on remuneration, given by a client or another person.

The accounts must be composed of deposits covered by the deposit insurance under the Canada Deposit Insurance Corporation Act (R.S.C. 1985, c. C-3) or guaranteed under the Deposit Insurance Act (R.S.Q., c. A-26).

Ces comptes doivent être ouverts au Québec, dans un établissement financier régi par la Loi sur les sociétés de fiducie et les sociétés d'épargne (L.R.Q., c. S-29.01), la Loi sur les banques (L.C. 1991, c. 46), la Loi sur les coopératives de services financiers (L.R.Q., c. C-67.3) ou la Loi sur les sociétés de fiducie et de prêt (L.C. 1991, c. 45) et avec lequel l'Organisme a conclu une entente sur le versement des intérêts au Fonds de financement de l'Organisme.

D. 296-2010, a. 28.

29. Lors de l'ouverture du compte général en fidéicommis, le titulaire de permis doit compléter et transmettre à l'institution financière dépositaire et à l'Organisme une déclaration d'ouverture de compte. Il doit en conserver un exemplaire pour fins d'inspection.

La déclaration d'ouverture de compte doit indiquer :

1° le nom et l'adresse de l'institution financière à laquelle s'adresse la déclaration;

2° le nom du courtier ou du dirigeant de l'agence qui fait la déclaration, le numéro de permis du titulaire ainsi que l'adresse de son établissement;

3° la date d'ouverture du compte;

4° que ce compte général ouvert à l'institution financière au nom du titulaire de permis est «en fidéicommis»;

5° le numéro du compte;

6° que ce compte est constitué des sommes que le titulaire de permis reçoit ou recevra en fidéicommis dans l'exercice de ses activités et que ce compte est régi par la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2);

7° que les intérêts produits par les sommes déposées dans ce compte doivent être versés au Fonds de financement de l'Organisme;

8° que l'institution financière est autorisée à transférer directement au Fonds de financement de l'Organisme les intérêts générés par ce compte et à y prélever à la source, le cas échéant, les frais d'administration prévus par l'entente intervenue ou à intervenir avec l'Organisme;

9° une mention des personnes autorisées à signer, au nom du titulaire de permis, tout document relatif aux opérations courantes de ce compte et la signature de chacune de celles-ci;

10° qu'en tout temps, l'Organisme est autorisé de façon irrévocable à requérir et à obtenir de l'institution financière tout renseignement, explication ou copie de document nécessaire ou utile pour fins de vérification relative à ce compte;

11° que l'Organisme est autorisé de façon irrévocable à bloquer les sommes détenues en fidéicommis, à prendre possession de toute somme confiée à un titulaire de permis, à révoquer la signature du courtier ou du dirigeant d'agence ou à fermer tout compte en fidéicommis de ceux-ci.

D. 296-2010, a. 29; D. 154-2012, a.1.

30. Lorsque le titulaire de permis ouvre un compte spécial en fidéicommis, il doit remplir une déclaration d'ouverture de compte, en conserver un exemplaire pour fins d'inspection et transmettre cette déclaration sans délai à l'institution financière dépositaire.

La déclaration d'ouverture de compte doit indiquer, outre les mentions prévues aux paragraphes 1, 2, 3, 5, 9, 10 et 11 de l'article 29 :

1° le nom et l'adresse du déposant;

2° la somme reçue et une mention que cette somme est reçue «en fidéicommis» dans l'exercice des activités de courtier;

3° que cette somme est déposée dans un compte spécial ouvert à l'institution financière au nom du titulaire de permis «en fidéicommis»;

The accounts must be opened in Québec, in a financial institution governed by the Act respecting trust companies and savings companies (R.S.Q., c. S-29.01), the Bank Act (S.C. 1991, c. 46), the Act respecting financial services cooperatives (R.S.Q., c. C-67.3) or the Trust and Loan Companies Act (S.C. 1991, c. 45) and with which the Organization has entered into an agreement on the payment of interest into the Financing fund of the Organization.

O.C. 296-2010, s. 28.

29. When opening a general trust account, a licence holder must complete and send a declaration related to the opening of an account to the depositary financial institution and the Organization. The licence holder must keep a copy for inspection purposes.

The declaration related to the opening of an account must indicate

(1) the name and address of the financial institution to which the declaration is addressed;

(2) the name of the broker or the agency executive officer making the declaration, the number of the holder's licence and the address of the establishment;

(3) the date on which the account is opened;

(4) that the general account opened at the financial institution in the name of the licence holder is "in trust";

(5) the account number;

(6) that the account contains sums that the licence holder receives or will receive in trust in the carrying on of the holder's activities and that the account is governed by the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.2);

(7) that the interest generated by the sums deposited into the account must be paid into the Financing fund of the Organization;

(8) that the financial institution is authorized to transfer directly to the Financing fund of the Organization the interest generated by the account and to deduct at source, if applicable, the administrative costs provided for in the agreement entered into or to be entered into with the Organization;

(9) the persons authorized to sign, on behalf of the licence holder, any document related to the current transactions of the account and the signature of each person;

(10) that at all times, the Organization is irrevocably authorized to request and obtain from the financial institution any information, explanation or copy of a document necessary or useful for the purposes of auditing the account; and

(11) that the Organization is irrevocably authorized to freeze the sums held in trust, take possession of any sum entrusted to a licence holder, revoke the signature of the broker or agency executive officer or close any of their trust accounts.

O.C. 296-2010, s. 29.

30. Where a licence holder opens a special trust account, the licence holder must complete a declaration related to the opening of an account, keep a copy of the declaration for inspection purposes and send the declaration without delay to the depositary financial institution.

The declaration must indicate, in addition to the elements referred to in paragraphs 1, 2, 3, 5, 9, 10 and 11 of section 29,

(1) the name and address of the depositor;

(2) the sum received and an indication that the sum is received "in trust" in the carrying on of the broker's activities;

(3) that the sum is deposited into a special account opened "in trust" with the financial institution under the name of the licence holder;

4° que ce compte est régi par la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2);

5° que les intérêts produits par la somme déposée dans ce compte sont la propriété du déposant.

D. 296-2010, a. 30.

SECTION III
Gestion des comptes en fidéicommis

31. Lorsque le titulaire de permis reçoit une somme en espèces, il doit remettre au déposant un reçu comprenant les mentions suivantes :

1° la date de la réception de la somme;

2° le montant de la somme reçue et en quelle devise est cette somme;

3° si la somme est reçue pour le compte d'autrui ou à titre d'avance de rétribution ou de déboursés;

4° le nom, l'adresse, la date de naissance et l'occupation du déposant;

5° que, dès que cette somme est déposée dans un compte en fidéicommis, un reçu sera remis au déposant;

6° le nom et la signature de la personne qui, en son nom, reçoit la somme;

7° le nom du titulaire de permis, l'adresse de son établissement et le numéro de son permis.

D. 296-2010, a. 31.

32. Dès qu'il a déposé une somme dans un compte général ou spécial en fidéicommis, ou que cette somme a été déposée en fidéicommis par virement électronique, le titulaire de permis doit remettre au déposant un reçu portant un numéro unique, provenant d'une série consécutive de numéros, qu'il attribue aux reçus qu'il émet. Le titulaire de permis doit conserver un duplicata de ce reçu dans ses dossiers.

Le reçu doit porter la signature de la personne autorisée par le titulaire de permis et, outre les mentions prévues aux paragraphes 1, 2, 3, 4 et 6 de l'article 31, indiquer :

1° la forme sous laquelle la somme a été reçue;

2° que la somme est reçue pour dépôt dans le compte en fidéicommis du titulaire de permis;

3° les fins pour lesquelles la somme est reçue;

4° que le titulaire de permis disposera de cette somme à ces fins, en conformité avec la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2).

D. 296-2010, a. 32; D. 154-2012, a. 2.

33. Lorsque le paiement d'un chèque ou d'une autre lettre de change qui a été reçu à titre d'acompte ou d'arrhes est refusé par l'institution financière sur laquelle il a été tiré ou encore que la somme n'est pas reçue dans les délais prévus à la proposition de transaction, le titulaire de permis doit, sans délai, en informer par écrit les parties à la transaction.

D. 296-2010, a. 33.

34. Tout retrait d'un compte général ou spécial en fidéicommis doit être effectué au moyen d'un virement électronique, d'un chèque, d'une autre lettre de change ou d'un bordereau de transfert, portant le numéro unique qui a été attribué à la transaction visée.

Le titulaire de permis doit conserver une copie d'un document constatant un virement électronique, des chèques, lettres de change et bordereaux de transfert, ainsi qu'une copie des chèques et lettres de change qui ont été encaissés, pour fins d'inspection par l'Organisme.

D. 296-2010, a. 34.

(4) that the account is governed by the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.2); and

(5) that the interest generated by the sum deposited into the account belong to the depositor.

O.C. 296-2010, s. 30.

DIVISION III
Management of trust accounts

31. When a licence holder receives a sum in cash, the licence holder must give the depositor a receipt indicating

(1) the date the sum is received;

(2) the amount received and the currency of the sum;

(3) whether the sum is received for someone else's account or as advance on remuneration or disbursements;

(4) the name, address, date of birth and occupation of the depositor;

(5) that, as soon as the sum is deposited into a trust account, a receipt will be issued to the depositor;

(6) the name and signature of the person who, on the licence holder's behalf, receives the sum; and

(7) the name of the licence holder, the address of the holder's establishment and the number of the holder's licence.

O.C. 296-2010, s. 31.

32. As soon as a licence holder has deposited a sum into a general or special trust account, or the sum has been deposited in trust by electronic transfer, the licence holder must give the depositor a receipt with a number, from a series of consecutive numbers, attributed to the receipts the licence holder issues. The licence holder must keep a duplicate of the receipt in his or her records.

The receipt must be signed by the person authorized by the licence holder and, in addition to the elements referred to in paragraphs 1, 2, 3, 4 and 6 of section 31, indicate

(1) the form under which the sum was received;

(2) that the sum is received for deposit into the trust account of the licence holder;

(3) the purposes for which the sum is received; and

(4) that the licence holder will use the sum for those purposes, in accordance with the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.2).

O.C. 296-2010, s. 32; O.C. 154-2012, s. 2.

33. When the payment of a cheque or another bill of exchange received as a deposit or arrears is refused by the financial institution from which it is drawn, or the sum is not received within the period provided for in the transaction proposal, a licence holder must, without delay, so inform the parties to the transaction in writing.

O.C. 296-2010, s. 33.

34. Every withdrawal from a general or special trust account must be made by electronic transfer, a cheque, another bill of exchange or a transfer slip bearing the number attributed to the transaction concerned.

The licence holder must keep a copy of a document evidencing an electronic transfer, cheques, bills of exchange and transfer slips, and a copy of the cheques and bills of exchange cashed in, for the purposes of inspection by the Organization.

O.C. 296-2010, s. 34.

35. Une somme correspondant à une avance de rétribution ou de déboursés à effectuer qui est déposée dans le compte en fidéicommis du titulaire de permis peut être retirée lorsque la facturation ou le montant des déboursés constaté par écrit a été transmis au déposant ou accepté par ce dernier.

D. 296-2010, a. 35.

36. Les chèques, lettres de change et bordereaux de transfert et tout document constatant un virement électronique que le titulaire de permis tire sur un compte général ou spécial en fidéicommis doivent porter :

1° un numéro unique, provenant d'une série consécutive de numéros attribués par le titulaire de permis à ces chèques, lettres de change et bordereaux de transfert de même qu'aux documents constatant un virement électronique;

2° sauf pour le document constatant un virement électronique, la mention «compte en fidéicommis régi par la Loi sur le courtage immobilier».

D. 296-2010, a. 36.

SECTION IV
Tenue des comptes en fidéicommis

37. Le titulaire de permis doit tenir à jour une comptabilité distincte pour chaque compte en fidéicommis et en faire une conciliation mensuelle, selon les principes comptables généralement reconnus.

D. 296-2010, a. 37.

38. Chaque année, avant le 31 mars, et chaque fois que l'Organisme lui en fait la demande, le titulaire de permis doit transmettre à l'Organisme les documents suivants :

1° un sommaire des dépôts et retraits de son compte général et de l'ensemble de ses comptes spéciaux en fidéicommis comprenant les mentions suivantes :

a) l'identification de la période couverte;

b) pour le compte général en fidéicommis :

i. le solde du compte général en fidéicommis selon le registre comptable au début de la période;

ii. le total des sommes déposées au cours de la période;

iii. la somme des montants mentionnés aux dispositions i et ii;

iv. le total des sommes retirées au cours de la période;

v. le solde du compte selon le registre comptable à la fin de la période, établi en soustrayant la somme mentionnée à la disposition iv de celle obtenue à la disposition iii;

c) pour l'ensemble des comptes spéciaux en fidéicommis :

i. le solde des comptes spéciaux en fidéicommis selon les registres comptables au début de la période;

ii. le total des sommes déposées au cours de la période;

iii. les intérêts déposés au cours de la période;

iv. la somme des montants mentionnés aux dispositions i, ii et iii;

v. le total des sommes retirées au cours de la période;

vi. le total des intérêts retirés au cours de la période;

vii. la somme des montants mentionnés aux dispositions v et vi;

35. A sum corresponding to an advance on remuneration or disbursements that is deposited in the trust account of a licence holder may be withdrawn when the invoicing or the amount of the disbursements stated in writing has been sent to or accepted by the depositor.

O.C. 296-2010, s. 35.

36. Cheques, bills of exchange and transfer slips and any document evidencing an electronic transfer that a licence holder draws from a general or special trust account must bear

(1) a number from a series of consecutive numbers attributed by the licence holder to the cheques, bills of exchange and transfer slips, and to documents evidencing an electronic transfer; and

(2) except for a document evidencing an electronic transfer, the indication "trust account governed by the Real Estate Brokerage Act".

O.C. 296-2010, s. 36.

DIVISION IV
Keeping of trust accounts

37. A licence holder must maintain separate accounting for each trust account and prepare a monthly reconciliation thereof, according to generally accepted accounting principles.

O.C. 296-2010, s. 37.

38. Each year, before 31 March, and each time the Organization so requests, a licence holder must send the Organization

(1) a summary of the deposits into and withdrawals from the holder's general trust account and all special trust accounts including

(a) identification of the period covered;

(b) for the general trust account:

(i) the balance of the general trust account according to the accounting register at the start of the period;

(ii) the total of the sums deposited during the period;

(iii) the sum of the amounts referred to in subparagraphs i and ii;

(iv) the total of the sums withdrawn during the period;

(v) the balance of the account according to the accounting register at the end of the period, established by subtracting the sum mentioned in subparagraph iv from the sum obtained in subparagraph iii;

(c) for all the special trust accounts:

(i) the balance of the special trust accounts according to the accounting registers at the start of the period;

(ii) the total of the sums deposited during the period;

(iii) the interest deposited during the period;

(iv) the sum of the amounts mentioned in subparagraphs i, ii and iii;

(v) the total of the sums withdrawn during the period;

(vi) the total of the interest withdrawn during the period;

(vii) the sum of the amounts mentioned in subparagraphs v and vi;

viii. le solde pour l'ensemble des comptes spéciaux, selon le registre comptable à la fin de la période, établi en soustrayant la somme mentionnée à la disposition vii de celle obtenue à la disposition iv;

d) le total des soldes, selon les registres comptables à la fin de la période, établi en additionnant les soldes de la disposition v du sous-paragraphe b et de la disposition viii du sous-paragraphe c;

2° une copie de l'état de conciliation bancaire, établi à la fin de l'année civile ou pour la période pour laquelle l'Organisme en fait la demande, pour son compte général et chacun de ses comptes spéciaux en fidéicommis comprenant les mentions suivantes :

a) la date à laquelle prend fin la période couverte;

b) pour le compte général en fidéicommis :

i. le nom et l'adresse de l'institution financière ainsi que le numéro du compte général en fidéicommis;

ii. le solde du compte général en fidéicommis, selon le relevé de l'institution financière;

iii. le total des sommes non encore déposées;

iv. la somme des montants mentionnés aux dispositions ii et iii;

v. le total des chèques, lettres de change et bordereaux de transfert en circulation;

vi. le solde du compte général en fidéicommis après conciliation, établi en soustrayant la somme mentionnée à la disposition v de celle mentionnée à la disposition iv;

vii. le solde mentionné à la disposition v du sous-paragraphe b du paragraphe 1;

viii. la différence entre ce qui est mentionné aux dispositions vi et vii;

c) pour l'ensemble des comptes spéciaux en fidéicommis :

i. le nom et l'adresse de l'institution financière ainsi que le numéro de chaque compte spécial en fidéicommis;

ii. le solde de chaque compte spécial en fidéicommis, selon le relevé de l'institution financière;

iii. le total des sommes non encore déposées dans chaque compte spécial en fidéicommis;

iv. la somme des montants mentionnés aux dispositions ii et iii;

v. le total des chèques, lettres de change et bordereaux de transfert en circulation pour chaque compte spécial en fidéicommis;

vi. le solde de chaque compte spécial en fidéicommis après conciliation, établi en soustrayant la somme mentionnée à la disposition v de celle mentionnée à la disposition iv;

vii. le total de l'ensemble des comptes spéciaux en fidéicommis;

viii. le solde mentionné à la disposition viii du sous-paragraphe c du paragraphe 1;

ix. la différence entre ce qui est mentionné aux dispositions vii et viii;

(viii) the balance for all the special accounts, according to the accounting register at the end of the period, established by subtracting the sum mentioned in subparagraph vii from the sum obtained in subparagraph iv;

(d) the total of the balances, according to the accounting registers at the end of the period, established by adding the balances in subparagraph v of subparagraph b and subparagraph viii of subparagraph c;

(2) a copy of the bank reconciliation statement, established at the end of the calendar year or for the period for which the Organization requests it, for the general trust account and each of the special trust accounts including

(a) the date on which ends the period covered;

(b) for the general trust account:

(i) the name and address of the financial institution and the number of the general trust account;

(ii) the balance of the general trust account, according to the financial institution's statement;

(iii) the total of the sums not yet deposited;

(iv) the sum of the amounts mentioned in subparagraphs ii and iii;

(v) the total of the outstanding cheques, bills of exchange and transfer slips;

(vi) the balance of the general trust account after reconciliation, established by subtracting the sum mentioned in subparagraph v from the sum mentioned in subparagraph iv;

(vii) the balance mentioned in subparagraph v of subparagraph b of subparagraph 1;

(viii) the difference between what is mentioned in subparagraphs vi and vii;

(c) for all the special trust accounts:

(i) the name and address of the financial institution and the number of each special trust account;

(ii) the balance of each special trust account, according to the financial institution's statement;

(iii) the total of the sums not yet deposited in each special trust account;

(iv) the sum of the amounts mentioned in subparagraphs ii and iii;

(v) the total of the outstanding cheques, bills of exchange and transfer slips for each special trust account;

(vi) the balance of each special trust account after reconciliation, established by subtracting the sum mentioned in subparagraph v from the sum mentioned in subparagraph iv;

(vii) the total of all the special trust accounts;

(viii) the balance mentioned in subparagraph viii of subparagraph c of subparagraph 1;

(ix) the difference between what is mentioned in subparagraphs vii and viii;

d) le total des soldes selon les registres comptables à la fin de la période, établi en additionnant les soldes prévus à la disposition vi du sous-paragraphe b et à la disposition vii du sous-paragraphe c;

3° la liste détaillée des sommes détenues dans son compte général en fidéicommis et ses comptes spéciaux en fidéicommis à la fin de l'année civile ou de la période pour laquelle l'Organisme en fait la demande. Cette liste doit indiquer :

a) la date de fin de la période couverte;

b) pour le compte général en fidéicommis :

i. le numéro unique attribué par le titulaire de permis à chaque transaction;

ii. la somme détenue en regard de chaque transaction;

iii. le total des sommes détenues au compte général;

c) pour les comptes spéciaux en fidéicommis :

i. le numéro unique attribué à chaque transaction par le titulaire de permis;

ii. la somme détenue dans chaque compte spécial en fidéicommis;

iii. le numéro du compte spécial en fidéicommis;

iv. le total des sommes détenues aux comptes spéciaux en fidéicommis;

d) le total des soldes selon la liste détaillée des sommes détenues à la fin de la période, établi en additionnant les soldes prévus à la disposition iii du sous-paragraphe b et à la disposition iv du sous-paragraphe c.

Les montants totaux apparaissant sous les rubriques mentionnées au sous-paragraphe d du paragraphe 1, au sous-paragraphe d du paragraphe 2 et au sous-paragraphe d du paragraphe 3 doivent coïncider.

Chacun des documents requis par les paragraphes 1, 2 et 3 du premier alinéa doit contenir le nom du titulaire de permis, être signé par une personne autorisée par celui-ci et porter la date de la signature.

D. 296-2010, a. 38.

39. Le titulaire de permis détenant des sommes en fidéicommis qui sont considérées comme des biens non réclamés au sens de la Loi sur les biens non réclamés (chapitre B-5.1), doit en disposer conformément à cette loi et en aviser sans délai l'Organisme.

D. 296-2010, a. 39.

SECTION V
Fermeture d'un compte en fidéicommis

40. Lors de la fermeture d'un compte général en fidéicommis, le titulaire de permis doit transmettre sans délai à l'Organisme un avis comprenant les mentions suivantes :

1° le nom et l'adresse de l'institution financière et le numéro du compte;

2° la date de la fermeture du compte;

3° le nom et l'adresse du courtier ou de l'agence ainsi que le numéro de son permis.

D. 296-2010, a. 40.

(d) the total of the balances according to the accounting registers at the end of the period, established by adding the balances provided for in subparagraph vi of subparagraph b and in subparagraph vii of subparagraph c;

(3) the detailed list of the sums held in the licence holder's general trust account and special trust accounts at the end of the calendar year or the period for which the Organization requests the list. The list must contain

(a) the date of the end of the period covered;

(b) for the general trust account:

(i) the number attributed to each transaction by the licence holder;

(ii) the sum held with respect to each transaction;

(iii) the total of the sums held in the general account;

(c) for the special trust accounts:

(i) the number attributed to each transaction by the licence holder;

(ii) the sum held in each special trust account;

(iii) the number of the special trust account;

(iv) the total of the sums held in the special trust accounts;

(d) the total of the balances according to the detailed list of the sums held at the end of the period, established by adding the balances provided for in subparagraph iii of subparagraph b and in subparagraph iv of subparagraph c.

The total amounts appearing under the headings mentioned in subparagraph d of subparagraph 1, subparagraph d of subparagraph 2 and subparagraph d of subparagraph 3 must coincide.

Each document required under subparagraphs 1, 2 and 3 of the first paragraph must contain the name of the licence holder, be signed by a person authorized by the licence holder and bear the date of the signature.

O.C. 296-2010, s. 38.

39. A licence holder holding sums in trust that are considered as unclaimed property within the meaning of the Unclaimed Property Act (chapter B-5.1) must dispose of the sums in accordance with that Act and so notify the Organization without delay.

O.C. 296-2010, s. 39.

DIVISION V
Closing of a trust account

40. When closing a general trust account, a licence holder must send without delay to the Organization a notice containing

(1) the name and address of the financial institution and the account number;

(2) the date on which the account is closed; and

(3) the name, address and licence number of the broker or agency.

O.C. 296-2010, s. 40.

SECTION VI
Dispositions diverses

41. L'Organisme, le comité d'inspection, un inspecteur, le syndic ou un syndic adjoint peut :

1° requérir et obtenir, en tout temps, de l'établissement financier dépositaire de tout compte général ou spécial en fidéicommis, tous les renseignements et toutes les explications jugés nécessaires ou utiles pour l'application du présent règlement;

2° requérir et obtenir, en tout temps, de l'établissement financier où sont déposées des sommes appartenant à des clients et qu'un titulaire de permis aurait dû déposer dans un compte général ou spécial en fidéicommis, tous les renseignements et toutes les explications jugés nécessaires ou utiles pour l'application du présent règlement;

3° bloquer les sommes détenues en fidéicommis;

4° prendre possession de toute somme confiée à un titulaire de permis, révoquer la signature du courtier, du dirigeant d'agence ou de toute autre personne autorisée à signer pour le titulaire ou fermer tout compte général ou spécial en fidéicommis de ceux-ci.

D. 296-2010, a. 41.

CHAPITRE III
Fonds de financement

42. Le «Fonds de financement de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec» est établi.

Le fonds de financement doit servir notamment à la production et à la diffusion d'information relative aux droits du public dans le domaine du courtage immobilier et à la promotion de la qualité des services des courtiers et des agences.

D. 296-2010, a. 42.

43. La comptabilité tenue pour le fonds de financement est intégrée à la comptabilité de l'Organisme, mais constitue une partie distincte de cette dernière.

D. 296-2010, a. 43.

44. L'Organisme conclut, avec les institutions financières dépositaires des comptes généraux en fidéicommis tenus par les titulaires de permis, les ententes relatives aux intérêts à payer sur ces comptes et au transfert de ces intérêts au fonds de financement, ainsi que toute autre convention utile à l'application du présent chapitre.

D. 296-2010, a. 44.

CHAPITRE IV
Comité d'inspection

SECTION I
Composition du comité d'inspection

45. Le comité d'inspection est composé d'au moins 3 et d'au plus 9 membres, dont un président, nommés pour un mandat de 3 ans par le conseil d'administration de l'Organisme.

Le conseil d'administration peut nommer un ou plusieurs vice-présidents.

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

D. 296-2010, a. 45; D. 154-2012, a. 3.

DIVISION VI
Miscellaneous

41. The Organization, the inspection committee, an inspector, the syndic or an assistant syndic may

(1) require and obtain at any time from the financial institution that is the depository of every general or special trust account all the information or explanations deemed necessary or useful for the purposes of this Regulation;

(2) require and obtain at any time from the financial institution in which sums belonging to clients are deposited and which should have been deposited by the licence holder in a general or special trust account all the information or explanations deemed necessary or useful for the purposes of this Regulation;

(3) freeze the sums held in trust; and

(4) take possession of any sum entrusted to a licence holder, revoke the signature of the broker, agency executive officer or any other person authorized to sign for the licence holder, or close any of their general or special trust accounts.

O.C. 296-2010, s. 41.

CHAPTER III
Financing fund

42. The "Fonds de financement de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec" is established.

The financing fund must be used in particular to produce and disseminate information on the public's rights in real estate brokerage and to promote the quality of services by brokers and agencies.

O.C. 296-2010, s. 42.

43. The accounting for the financing fund is integrated into the accounting of the Organization, but constitutes a separate part of the accounting.

O.C. 296-2010, s. 43.

44. The Organization enters into, with the financial institutions that are the depositories of the general trust accounts held by licence holders, agreements on the interest to be paid on those accounts and the transfer of the interest to the financing fund, and any other agreement useful for the purposes of this Chapter.

O.C. 296-2010, s. 44.

CHAPTER IV
Inspection committee

DIVISION I
Composition of the inspection committee

45. The inspection committee is composed of at least 3 and not more than 9 members, including a chair, appointed for a 3-year term by the board of directors of the Organization.

The board of directors may appoint one or more vice-chairs.

At the end of their term, the members remain in office until they are replaced, dismissed or reappointed or until they resign.

O.C. 296-2010, s. 45; O.C. 154-2012, s. 3.

46. Les séances du comité peuvent être tenues à l'aide de tout moyen permettant aux participants de communiquer entre eux. Ils sont alors réputés avoir assisté à la séance.

D. 296-2010, a. 46.

47. Un membre du comité d'inspection, un inspecteur de même qu'un expert qu'il s'adjoint, doit prêter le serment prévu à l'Annexe A du présent règlement.

D. 296-2010, a. 47.

SECTION II
Ordonnance du comité d'inspection de suivre des cours ou de compléter une formation

48. Le comité, avant d'obliger un courtier ou un dirigeant d'une agence à suivre avec succès un cours ou à compléter une formation et au moins 15 jours avant la date fixée pour la décision, l'avise de son droit de faire part au comité de ses observations écrites et de lui transmettre les documents nécessaires pour compléter son dossier. Cet avis doit également indiquer les conséquences de la décision.

Le comité peut rendre une décision malgré l'absence d'observations écrites ou de documents supplémentaires produits par le courtier ou le dirigeant d'une agence pour compléter son dossier.

D. 296-2010, a. 48.

49. Lorsque le comité d'inspection oblige un courtier ou le dirigeant d'une agence à suivre avec succès un cours ou à compléter une formation, il avise ce dernier qu'il peut demander la révision d'une telle ordonnance par le conseil d'administration de l'Organisme dans un délai de 30 jours suivant la réception de la décision du comité d'inspection.

Cet avis doit indiquer la possibilité pour le courtier ou le dirigeant d'agence de présenter, à l'intérieur du délai de 30 jours, ses observations écrites et, le cas échéant, la possibilité de produire les documents nécessaires pour compléter son dossier. L'avis indique également que le conseil d'administration de l'Organisme peut rendre sa décision malgré l'absence d'observations ou de documents supplémentaires en vue de compléter son dossier.

D. 296-2010, a. 49.

50. (*Omis*).

D. 296-2010, a. 50.

ANNEXE A
(a. 47)

"SERMENT DE DISCRÉTION

Je, A.B., déclare sous serment que je ne révélerai et ne ferai connaître, sans y être autorisé par la loi, quoi que ce soit dont j'aurai connaissance dans l'exercice de ma charge."

D. 296-2010, Ann. A.

D. 296-2010, 2010 G.O. 2, 1291

46. The sittings of the committee may be held using any medium that enables participants to communicate with each other. They are then deemed to have been present at the sitting.

O.C. 296-2010, s. 46.

47. A member of the inspection committee, an inspector and any expert whose services are retained by them must take the oath set out in Schedule A to this Regulation.

O.C. 296-2010, s. 47.

DIVISION II
Order of the inspection committee to complete a course or take a training program

48. The committee, before requiring a broker or an agency executive officer to successfully complete a course or to take a training program and at least 15 days before the date set for the ruling, informs the broker or the executive officer of his or her right to submit written observations to the committee and send the committee the documents necessary to complete the file. The notice must also indicate the consequences of the ruling.

The committee may render a decision despite the absence of written observations or additional documents produced by the broker or the agency executive officer to complete the file.

O.C. 296-2010, s. 48.

49. Where the inspection committee requires a broker or an agency executive officer to successfully complete a course or to take a training program, the committee notifies the broker or the executive officer that he or she may request the review of such an order by the Organization's board of directors within 30 days after receiving the decision of the inspection committee.

The notice must indicate that the broker or the executive officer may submit, within the 30-day period, written observations and, where applicable, the documents necessary to complete the file. The notice also indicates that the Organization's board of directors may render its decision despite the absence of observations or additional documents to complete the file.

O.C. 296-2010, s. 49.

50. (*Omitted*).

O.C. 296-2010, s. 50.

SCHEDULE A
(s. 47)

"OATH OF DISCRETION

I, A.B., swear under oath that I will not, without being so authorized by law, disclose or make known anything whatsoever of which I may take cognizance in the performance of my duties."

O.C. 296-2010, Sch. A.

O.C. 296-2010, 2010 G.O. 2, 820

Règlement sur les instances disciplinaires de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

Loi sur le courtage immobilier (RLRQ, c. C-73.2, a. 82, 90 et 95)

Regulation respecting disciplinary proceedings of the Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

Real Estate Brokerage Act (CQLR, c. C-73.2, ss. 82, 90 and 95)

c. C-73.2, r. 6

CHAPITRE I
Syndic

1. Le syndic ou le syndic adjoint ne peut exercer, pendant la durée de sa charge, les activités de courtier.

Il ne peut cumuler d'autres charges découlant de l'application des dispositions de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2).

D. 297-2010, a. 1.

2. En cas d'absence ou d'empêchement, le syndic ou le syndic adjoint est remplacé par une personne nommée par le conseil d'administration conformément à l'article 82 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2), pour le temps que durera cette absence ou cet empêchement.

D. 297-2010, a. 2.

3. Le syndic ou le syndic adjoint peut être destitué de sa charge par un vote d'au moins 8 membres du conseil d'administration, après qu'il lui ait été donné l'occasion de se faire entendre.

D. 297-2010, a. 3.

4. Le syndic et un syndic adjoint, ainsi que tout le personnel qu'il s'est adjoint pour l'exercice de sa charge, doivent prendre toutes les mesures nécessaires visant à préserver en tout temps la confidentialité du contenu des dossiers d'enquête.

D. 297-2010, a. 4.

5. Le syndic et un syndic adjoint, de même qu'un expert, un enquêteur ou le personnel qu'il s'adjoint, doivent prêter le serment prévu à l'Annexe A du présent règlement.

D. 297-2010, a. 5.

CHAPITRE II
Comité de révision des décisions du syndic

SECTION I
Composition

6. Le comité de révision des décisions du syndic est formé d'au moins 3 et d'au plus 9 membres, dont un président, nommés pour un mandat de 3 ans par le conseil d'administration de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec.

Le conseil d'administration peut nommer 1 ou plusieurs vice-présidents.

CHAPTER I
Syndic

1. Neither the syndic nor an assistant syndic may act as a broker while in office.

Neither the syndic nor an assistant syndic may hold other offices arising from the application of the provisions of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.2).

O.C. 297-2010, s. 1.

2. Where the syndic or an assistant syndic is absent or unable to act, he or she may be replaced by a person appointed by the board of directors in accordance with section 82 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.2), for the duration of the absence or inability to act.

O.C. 297-2010, s. 2.

3. The syndic or an assistant syndic may be removed from office by a vote of no fewer than 8 members of the board of directors, after being given the opportunity to be heard.

O.C. 297-2010, s. 3.

4. The syndic and assistant syndics, as well as any personnel they hire for the conduct of their office, must take all necessary measures to protect the confidentiality of records of inquiry at all times.

O.C. 297-2010, s. 4.

5. The syndic and assistant syndics, as well as any expert or investigator and any personnel they hire, must take the oath in Schedule A of this Regulation.

O.C. 297-2010, s. 5.

CHAPTER II
Syndic decision review committee

DIVISION I
Composition

6. The syndic decision review committee is formed of no fewer than 3 and no more than 9 members, including a chair, appointed for a term of 3 years by the board of directors of the Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec.

The board of directors may appoint 1 or more vice-chairs.

À l'expiration de leur mandat, les membres demeurent en fonction jusqu'à ce qu'ils soient remplacés, destitués, ou nommés de nouveau ou jusqu'à leur démission. Toutefois, advenant qu'un membre du comité soit remplacé ou démissionne, il peut continuer un dossier dont il a été saisi.

D. 297-2010, a. 6.

7. Si le nombre de membres du comité le permet, le comité peut siéger en plusieurs divisions composées de 3 membres ou plus, dont le président ou un vice-président. Dans le cas où une division compte plus de 3 membres, le nombre de membres doit être impair.

D. 297-2010, a. 7.

SECTION II
Règles de fonctionnement

8. La personne qui demande un avis au comité de révision des décisions du syndic, conformément à l'article 91 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2), doit énoncer ses motifs par écrit.

D. 297-2010, a. 8.

9. Le comité de révision avise par écrit le syndic et la personne qui fait la demande de révision d'une décision du syndic de la date où la demande sera entendue au moins 15 jours avant cette date.

D. 297-2010, a. 9.

10. Le comité de révision peut rendre son avis même si le syndic ou la personne qui a demandé la révision ne se présente pas à la rencontre fixée ou n'a pas présenté ses observations par écrit ou n'a pas produit les documents nécessaires pour compléter son dossier. L'avis du comité, rendu à la majorité des membres, est consigné par écrit et signé par les membres du comité qui y souscrivent.

D. 297-2010, a. 10 ; D. 940-2013, a. 1.

11. Les séances du comité peuvent être tenues à l'aide de tout moyen permettant aux participants de communiquer entre eux. Ils sont alors réputés avoir assisté à la séance.

D. 297-2010, a. 11.

12. Le comité de révision des décisions du syndic transmet un rapport de ses activités au conseil d'administration au moins 1 fois par année et chaque fois que le conseil d'administration lui en fait la demande.

D. 297-2010, a. 12.

13. Les membres du comité de révision des décisions du syndic doivent prêter le serment prévu à l'Annexe A du présent règlement.

D. 297-2010, a. 13.

CHAPITRE III
Comité de discipline

SECTION I
Dispositions générales

14. Le comité de discipline siège au nombre de 3 membres, dont le président ou un vice-président. Le président peut augmenter ce nombre dans le cas où il le juge à propos.

Si le nombre de membres du comité de discipline le permet, celui-ci peut siéger en plusieurs divisions composées de 3 membres ou plus. Dans les cas où une division compte plus de 3 membres, le nombre de membres doit être impair.

Lorsque le comité de discipline est formé de plus de 3 membres, le secrétaire du comité de discipline choisit sans délai, parmi les membres du comité, les autres membres qui, avec le président ou un vice-président, siègent en division.

D. 297-2010, a. 14.

At the end of their term, members remain on the committee until their replacement, removal from office, re-appointment or resignation. However, a committee member who is replaced or who resigns may continue to work on a matter of which the member has been seized.

O.C. 297-2010, s. 6.

7. Where the number of members permits, the committee may sit in 2 or more divisions composed of 3 members or more, including the chair or a vice-chair. Divisions with more than 3 members must have an uneven number of members.

O.C. 297-2010, s. 7.

DIVISION II
Operating rules

8. A person who requests a ruling by the syndic decision review committee under section 91 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.2) must set out the reasons in writing.

O.C. 297-2010, s. 8.

9. The review committee must inform in writing the syndic and the person who requested a review of the syndic's decision of the date on which the request is to be heard at least 15 days before that date.

O.C. 297-2010, s. 9.

10. The review committee may make a ruling even if the syndic or the person who requested a review does not attend the scheduled meeting or has not presented written observations or produced the necessary documents to complete the file. The committee's ruling, made by a majority of members, must be recorded in writing, and signed by the concurring committee members.

O.C. 297-2010, s. 10; O.C. 940-2013, s. 1.

11. Sittings of the review committee may be held using any means of communication allowing all participants to communicate with the others. Those participating are deemed to have attended the sitting.

O.C. 297-2010, s. 11.

12. The syndic decision review committee must submit an activity report to the board of directors at least annually and whenever requested by the board.

O.C. 297-2010, s. 12.

13. Members of the syndic decision review committee must take the oath in Schedule A of this Regulation.

O.C. 297-2010, s. 13.

CHAPTER III
Discipline committee

DIVISION I
General

14. There must be 3 members at the sittings of the discipline committee, including the chair or a vice-chair. The chair may increase the number where he or she deems it appropriate.

Where the number of members permits, the discipline committee may sit in 2 or more divisions composed of 3 members or more. Divisions with more than 3 members must have an uneven number of members.

If the discipline committee has more than 3 members, the committee secretary must promptly select those committee members who will sit as a division with the chair or a vice-chair.

O.C. 297-2010, s. 14.

15. Les membres du comité de discipline peuvent continuer à instruire une plainte dont ils avaient débuté l'instruction et en décider malgré le fait qu'ils n'en soient plus membres.

D. 297-2010, a. 15.

16. Lorsqu'un membre du comité de discipline est absent ou empêché d'agir, l'instruction peut être validement poursuivie et une décision peut être validement rendue par la majorité des membres d'une division, pourvu que l'un d'eux soit le président ou un vice-président.

Si le membre absent ou empêché d'agir est le président ou un vice-président, une décision peut être valablement rendue par les autres membres, à la condition que l'instruction soit terminée et que la décision ne comporte aucune dissidence.

Pour l'application du deuxième alinéa, les membres du comité de discipline qui demeurent saisis du dossier peuvent être assistés d'un conseiller juridique nommé par le conseil d'administration. Le conseiller juridique conseille le comité sur toute question de droit ou de procédure, mais ne participe pas à la décision du comité.

D. 297-2010, a. 16.

17. Le président ou un vice-président du comité de discipline qui est nommé dans un tribunal ou dans un organisme dans lequel il est tenu à l'exercice exclusif de ses fonctions conserve compétence et peut continuer, sans rémunération à ce titre, à exercer ses fonctions au sein du comité pour terminer les affaires dont ce dernier avait débuté l'instruction au moment de cette nomination.

Si, après que le comité de discipline se soit prononcé sur la culpabilité, le président ou un vice-président est absent ou empêché d'agir, ou s'il fait l'objet d'une nomination et ne se prévaut pas de la possibilité de continuer à exercer ses fonctions conformément au premier alinéa, une autre division est formée sans délai pour entendre les parties au sujet de la sanction et l'imposer dans les 90 jours de l'audition. Les décisions interlocutoires rendues antérieurement à la formation de cette division demeurent valides.

D. 297-2010, a. 17; D. 940-2013, a. 2.

18. Le président du comité de discipline ainsi qu'un vice-président ne peuvent, à compter de leur désignation, agir comme procureur d'une partie dans une instance régie par la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2) ou dans laquelle l'Organisme est partie.

D. 297-2010, a. 18.

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

D. 297-2010, a. 19.

20. Le traitement, les honoraires, ainsi que les indemnités et les frais de déplacement et de séjour des membres du comité de discipline établis pour les dédommager des frais réels encourus, sont fixés par le conseil d'administration et sont à la charge de l'Organisme.

D. 297-2010, a. 20.

21. Le conseil d'administration nomme le secrétaire du comité de discipline et 1 ou plusieurs secrétaires adjoints.

Toute fonction du secrétaire peut être exercée par un secrétaire adjoint.

D. 297-2010, a. 21; D. 940-2013, a. 3.

22. Le secrétaire doit notamment voir à la préparation et à la conservation des dossiers du comité de discipline, et veiller à ce qu'ils soient accessibles.

D. 297-2010, a. 22.

23. La consultation d'un dossier du comité n'a lieu qu'en présence du secrétaire ou d'une personne qu'il désigne.

D. 297-2010, a. 23.

15. Members of the discipline committee may, even after ceasing to be members, continue to hear a complaint they had begun to hear and render a decision in that regard.

O.C. 297-2010, s. 15.

16. Where a member of the discipline committee is absent or unable to act, a majority of the members of a division may validly proceed with the hearing and render a decision, provided one of them is the chair or a vice-chair.

If the member who is absent or unable to act is the chair or a vice-chair, the other members may validly make a decision, provided the hearing has ended and the decision is made without dissent.

For the purposes of the second paragraph, the members of the discipline committee who remain seized of a matter may be assisted by a legal counsel appointed by the board of directors. The legal counsel advises the committee on all questions of law or procedure, but abstains from committee decisions.

O.C. 297-2010, s. 16.

17. The chair or a vice-chair of the discipline committee who is appointed to a court or body in which no concurrent functions may be exercised retains jurisdiction and may continue to perform committee duties without remuneration in order to conclude the matters he had begun to hear at the time of the appointment.

If, after the discipline committee has determined guilt, the chair or vice-chair is absent or unable to act, or is the subject of an appointment and does not avail himself or herself of the possibility to continue to perform duties under the first paragraph, another division must be formed promptly to hear the parties in relation to the penalty and impose it within 90 days after the hearing. Interlocutory decisions rendered before the formation of that division remain valid.

O.C. 297-2010, s. 17; O.C. 940-2013, s. 2.

18. From the time of their appointment to the discipline committee, the chair or a vice-chair cannot act as attorney for a party in a case governed by the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.2) or a case in which the Organization is a party.

O.C. 297-2010, s. 18.

19. At the end of their term, members remain on the discipline committee until their re-appointment, removal, replacement or resignation.

O.C. 297-2010, s. 19.

20. The salary and fees of the members of the discipline committee, as well as the indemnities and travel and lodging expenses established to compensate members for actual expenses incurred, are set by the board of directors and borne by the Organization.

O.C. 297-2010, s. 20.

21. The board of directors appoints the secretary of the discipline committee and 1 or more assistant secretaries.

Every function of the secretary may be performed by an assistant secretary.

O.C. 297-2010, s. 21; O.C. 940-2013, s. 3.

22. The secretary sees to the preparation and preservation of discipline committee records and sees that access to the records is available.

O.C. 297-2010, s. 22.

23. Committee records may be consulted only in the presence of the secretary or a person designated by the secretary.

O.C. 297-2010, s. 23.

SECTION II
Introduction d'une plainte

24. Une plainte doit être faite par écrit et être appuyée du serment du plaignant.

D. 297-2010, a. 24.

25. La plainte doit indiquer sommairement la nature et les circonstances de temps et de lieu de l'infraction reprochée à la personne ou à la société contre qui elle est portée.

D. 297-2010, a. 25.

26. Le comité de discipline est saisi d'une plainte à compter de la date de sa réception par le secrétaire.

D. 297-2010, a. 26.

27. La plainte peut requérir la suspension provisoire immédiate du permis ou l'imposition de conditions ou de restrictions provisoires immédiates lorsque l'un des agissements suivants est reproché au titulaire du permis:

1° s'être approprié sans droit des sommes d'argent ou d'autres valeurs qu'il détenait pour autrui ou avoir utilisé des sommes d'argent ou d'autres valeurs à des fins autres que celles pour lesquelles elles lui avaient été remises;

2° avoir commis une infraction de nature telle que la protection du public risque d'être compromise s'il continue à exercer ses activités;

3° avoir contrevenu à l'article 80 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2).

D. 297-2010, a. 27.

28. Lorsqu'une disposition du présent règlement prévoit qu'une notification peut être faite conformément au Code de procédure civile (chapitre C-25.01), les pouvoirs prévus à l'article 112 de ce code sont exercés par le président du comité de discipline ou un de ses vice-présidents.

D. 297-2010, a. 28.; N.I. 2016-01-01 (NCPC)

29. Le secrétaire du comité de discipline fait notifier la plainte à la personne ou société contre qui elle est portée, en la manière prévue au Code de procédure civile (chapitre C-25.01).

D. 297-2010, a. 29.; N.I. 2016-01-01 (NCPC)

30. La demande en suspension provisoire immédiate du permis du titulaire ou en imposition de conditions ou de restrictions provisoires immédiates à son permis doit être instruite et décidée d'urgence après avis signifié à l'intimé par le secrétaire du comité de discipline conformément au Code de procédure civile (chapitre C-25.01), au moins 2 jours ouvrables francs avant l'instruction et au plus tard dans les 10 jours de la notification de la plainte.

À la suite de cette instruction, le comité peut rendre une ordonnance de suspension provisoire du permis de l'intimé ou imposer des conditions ou des restrictions provisoires à son permis, s'il juge que la protection du public l'exige.

L'ordonnance de suspension provisoire du permis ou d'imposition de conditions ou de restrictions provisoires au permis devient exécutoire dès qu'elle est signifiée à l'intimé par le secrétaire du comité de discipline conformément au Code de procédure civile. Toutefois, lorsque l'ordonnance est rendue en présence d'une partie, elle est réputée être signifiée à cette partie dès le moment où elle est ainsi rendue; le secrétaire indique dans le procès-verbal si les parties sont présentes lorsque le comité rend l'ordonnance.

DIVISION II
Filing a complaint

24. Complaints must be made in writing and supported by the complainant's oath.

O.C. 297-2010, s. 24.

25. A complaint must briefly describe the alleged offence of the person or partnership against which it is lodged, as well as the time and place of its occurrence.

O.C. 297-2010, s. 25.

26. The discipline committee is seized of a complaint as of the date on which the secretary receives it.

O.C. 297-2010, s. 26.

27. A complaint may necessitate the immediate provisional suspension of a licence or the imposition of immediate provisional conditions or restrictions if the licence holder is alleged to have

(1) appropriated, without entitlement, sums of money or other securities held for other persons, or used such sums of money or securities for purposes other than those for which they were entrusted;

(2) committed an offence such that the protection of the public may be compromised if the holder continues to practise brokerage activities; or

(3) contravened section 80 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.2).

O.C. 297-2010, s. 27.

28. Where this Regulation provides for notification in accordance with the Code of Civil Procedure (chapter C-25.01), the powers under section 112 of the Code are exercised by the chair of the discipline committee or one of its vice-chairs.

O.C. 297-2010, s. 28.; I.N. 2016-01-01 (NCCP)

29. The secretary of the discipline committee has the complaint notified to the person or partnership against which it is lodged, in the manner set out in the Code of Civil Procedure (chapter C-25.01).

O.C. 297-2010, s. 29.; I.N. 2016-01-01 (NCCP)

30. A request for the immediate provisional suspension of a holder's licence or the imposition of immediate provisional conditions or restrictions on the licence must be heard and decided by preference, after the secretary of the discipline committee has served notice on the respondent in accordance with the Code of Civil Procedure (chapter C-25.01), at least 2 clear working days before the hearing and no later than 10 days after notification of the complaint.

As a result of the hearing, the committee may issue an order for the provisional suspension of the respondent's licence or impose provisional conditions or restrictions on the licence, if it considers that necessary for public protection.

An order for provisional suspension of a licence or the imposition of provisional conditions or restrictions on the licence becomes enforceable on being served on the respondent by the secretary of the discipline committee in accordance with the Code of Civil Procedure. However, an order made in the presence of a party is deemed to be served on that party on being made. The secretary must indicate in the minutes whether the parties are present or absent when the committee makes an order.

L'ordonnance de suspension provisoire du permis d'un titulaire, ou d'imposition de conditions ou de restrictions provisoires à son permis, demeure en vigueur jusqu'à la signification de la décision du comité rejetant la plainte ou imposant la sanction, selon le cas, à moins que le comité n'en décide autrement. Toutefois, si le comité impose une sanction visée au paragraphe 2 du premier alinéa de l'article 98 de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.2), l'ordonnance de suspension provisoire du permis ou d'imposition de conditions ou de restrictions provisoires au permis demeure en vigueur jusqu'à ce que la décision imposant l'une de ces sanctions soit exécutoire conformément à l'article 101 de cette Loi ou, si un appel de la décision accueillant la plainte ou imposant l'une de ces sanctions est logé devant la Cour du Québec, jusqu'à ce que la décision finale du tribunal d'appel soit exécutoire, à moins que le tribunal n'en décide autrement.

D. 297-2010, a. 30.; N.I. 2016-01-01 (NCPC)

31. La personne ou société visée par la plainte comparaît par écrit, au siège de l'Organisme, personnellement ou par l'intermédiaire d'un avocat, dans les 10 jours de la notification de la plainte.

L'acte de comparution peut indiquer que l'intimé reconnaît ou non la faute qu'on lui reproche; l'intimé dont l'acte de comparution n'indique rien à ce sujet est présumé ne pas avoir reconnu sa faute.

L'acte de comparution est accompagné ou suivi dans les 10 jours d'une contestation écrite.

D. 297-2010, a. 31.; N.I. 2016-01-01 (NCPC)

32. Toute partie ou tout témoin cité devant le comité de discipline a droit d'être assisté ou représenté par un avocat.

Sous réserve des articles 29 et 36, tout document qui doit être transmis à une partie en vertu du présent règlement lui est validement transmis s'il l'est à son avocat.

D. 297-2010, a. 32.

SECTION III
Instruction d'une plainte

33. Le secrétaire du comité de discipline tient un rôle d'audience et veille à ce qu'il soit accessible au moins 10 jours avant la date fixée pour la tenue de l'audience.

D. 297-2010, a. 33.

34. Le président du comité de discipline, ou un vice-président qu'il désigne, peut entendre seul et décider de tout moyen préliminaire.

Les moyens préliminaires et leurs conclusions doivent être dénoncés par écrit à la partie adverse au moins 3 jours francs avant la date d'audience. À défaut de ce faire, le comité de discipline peut refuser la présentation de ces moyens.

Dans les cas où une partie est en défaut de dénoncer conformément au présent article, le comité de discipline doit condamner la partie en défaut au paiement des frais engendrés par ce défaut.

D. 297-2010, a. 34.

35. Le comité de discipline tient ses audiences au siège de l'Organisme ou dans tout autre lieu qu'il détermine.

D. 297-2010, a. 35.

36. Le secrétaire du comité de discipline doit s'assurer que l'audience débute dans un délai raisonnable. À moins de circonstances particulières, celle-ci doit débuter dans les 180 jours de la notification de la plainte.

Avis d'au moins 3 jours francs de la date et du lieu d'audience doit être notifié, conformément au Code de procédure civile (chapitre C-25.01), à l'intimé et à son procureur, le cas échéant, par le secrétaire du comité de discipline.

D. 297-2010, a. 36.; N.I. 2016-01-01 (NCPC)

37. Un membre du comité de discipline peut être récusé dans les cas prévus à l'article 202 du Code de procédure civile (chapitre C-25.01).

An order for the provisional suspension of a holder's licence or the imposition of provisional conditions or restrictions on the licence remains in force until service of the committee's decision dismissing the complaint or imposing a penalty, as the case may be, unless the committee decides otherwise. However, where the committee imposes a penalty under subparagraph 2 of the first paragraph of section 98 of the Real Estate Brokerage Act (chapter C-73.2), the order for provisional suspension of the licence or the imposition of provisional conditions or restrictions on the licence remains in force until the decision imposing one of those penalties becomes enforceable in accordance with section 101 of the Act or, where an appeal from the decision allowing the complaint or imposing one of those penalties is lodged before the Court of Québec, until the final decision by the Court becomes enforceable, unless the Court decides otherwise.

O.C. 297-2010, s. 30.; I.N. 2016-01-01 (NCCP)

31. The person or partnership concerned by a complaint must appear in writing, either personally or through an advocate, at the head office of the Organization, within 10 days after notification of the complaint.

A written appearance may state that the respondent acknowledges or denies the alleged fault; a respondent whose written appearance contains no such statement is presumed not to have acknowledged any fault.

A written contestation may be enclosed with a written appearance or filed within 10 days.

O.C. 297-2010, s. 31.; I.N. 2016-01-01 (NCCP)

32. Any party or witness summoned before the disciplinary committee is entitled to be assisted or represented by an advocate.

Subject to sections 29 and 36, any document that must be sent to a party under this Regulation is validly sent to the party if sent to the party's advocate.

O.C. 297-2010, s. 32.

DIVISION III
Hearing a compaint

33. The secretary of the discipline committee must keep a hearing roll and ensure that access to the roll is available at least 10 days before the date set for the hearing.

O.C. 297-2010, s. 33.

34. The chair or a vice-chair designated by the chair, acting alone, may hear and decide any preliminary exception.

Preliminary exceptions and their conclusions must be disclosed in writing to the adverse party at least 3 clear days before the date of the hearing. Failing that, the discipline committee may refuse the presentation of the exceptions.

Where a party fails to disclose in accordance with this section, the discipline committee must order the faulty party to pay the resulting charges.

O.C. 297-2010, s. 34.

35. The discipline committee holds its hearings at the Organization's head office or in any other place it determines.

O.C. 297-2010, s. 35.

36. The secretary of the discipline committee must ensure that the hearing begins within a reasonable time. Except in special circumstances, the hearing must begin within 180 days after notification of the complaint.

At least 3 clear days before the hearing, the secretary of the discipline committee must notify a notice, in accordance with the Code of Civil Procedure (chapter C-25.01), to the respondent or the respondent's attorney, as the case may be, of the date and place of the hearing.

O.C. 297-2010, s. 36.; I.N. 2016-01-01 (NCCP)

37. Members of the discipline committee may be recused in cases provided in article 202 of the Code of Civil Procedure (chapter C-25.01).

Les articles 201 à 205 de ce code s'appliquent, compte tenu des adaptations nécessaires, à une telle récusation.

D. 297-2010, a. 37.; N.I. 2016-01-01 (NCPC)

38. L'audience est enregistrée, à moins que toutes les parties n'y renoncent.

D. 297-2010, a. 38.

39. Toute audience est publique, à moins d'une ordonnance visée au deuxième alinéa de l'article 95 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2).

Toutefois, le comité de discipline peut, d'office ou sur demande, ordonner le huis clos ou interdire la divulgation, la publication ou la diffusion de renseignements ou de documents qu'il indique, pour un motif d'ordre public, notamment pour assurer la protection d'un renseignement que le courtier a obtenu dans l'exercice de ses fonctions, ainsi que celle du secret professionnel d'un membre d'un ordre professionnel ou la protection de la vie privée d'une personne, de sa réputation ou de sa sécurité.

D. 297-2010, a. 39.

40. Le comité de discipline a le pouvoir de décider de toute question de droit ou de fait nécessaire à l'exercice de sa compétence.

Il peut recourir à tous les moyens légaux pour s'instruire des faits allégués dans la plainte.

D. 297-2010, a. 40.

41. Le président ou un vice-président du comité de discipline peut, sur demande, rejeter une plainte qu'il juge abusive, frivole ou manifestement mal fondée ou l'assujettir à certaines conditions.

D. 297-2010, a. 41.

42. Si les circonstances d'une plainte le justifient, notamment en raison de sa complexité ou de la durée prévisible de l'audience, le président du comité de discipline ou un vice-président peut, d'office ou sur demande de l'une des parties, les convier à une conférence de gestion pour, notamment:

1° convenir avec elles d'une entente sur le déroulement de l'instruction de la plainte, précisant leurs engagements et fixant le calendrier des échéances à respecter;

2° déterminer, à défaut d'entente entre les parties, le calendrier des échéances, lequel s'impose aux parties;

3° décider des moyens propres à simplifier, faciliter ou accélérer le déroulement de l'instruction de la plainte et à abréger l'audience, notamment préciser les questions en litige ou prendre acte des admissions sur quelque fait ou document.

D. 297-2010, a. 42.

43. Le procès-verbal de la conférence est dressé par le secrétaire du comité de discipline et signé par le président ou un vice-président de ce comité.

D. 297-2010, a. 43.

44. Le président ou un vice-président du comité de discipline peut, si les parties ne respectent pas l'entente ou les échéances fixées, rendre les décisions appropriées, y compris la forclusion d'un droit prévu à l'entente. Il peut, sur demande, relever la partie défaillante de son défaut, si des faits le justifient.

D. 297-2010, a. 44.

45. Sur la foi du constat de défaut de participation apparaissant au procès-verbal de la conférence, le comité de discipline rend les décisions appropriées en matière de gestion d'instance.

D. 297-2010, a. 45.

46. Le comité de discipline doit permettre à l'intimé de présenter une défense pleine et entière.

Le comité de discipline peut procéder à l'audience en l'absence de l'intimé si celui-ci ne se présente pas à la date et au lieu fixés pour celle-ci.

D. 297-2010, a. 46.

Articles 201 through 205 of the Code apply to such recusation, with the necessary modifications.

O.C. 297-2010, s. 37.; I.N. 2016-01-01 (NCCP)

38. Hearings must be recorded, unless all the parties dispense with recording.

O.C. 297-2010, s. 38.

39. All hearings are public, unless an order referred to in the second paragraph of section 95 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.2) is made.

However, the discipline committee may, on its own initiative or on request, order that a hearing be held in camera or ban the disclosure, publication or release of any information or document it indicates, in the interest of public order, in particular to protect information obtained by a broker in the course of his or her activities, the professional secrecy of a member of a professional order, or an individual's privacy, reputation or safety.

O.C. 297-2010, s. 39.

40. The discipline committee has the power to decide any question of law or fact necessary for the exercise of its jurisdiction.

It may use all legal means to ascertain the facts alleged in a complaint.

O.C. 297-2010, s. 40.

41. The chair or a vice-chair of the discipline committee may, on request, dismiss a complaint that he or she considers excessive, frivolous or clearly unfounded, or subject it to certain conditions.

O.C. 297-2010, s. 41.

42. If warranted by the circumstances of a complaint, for instance its complexity or the foreseeable duration of the hearing, the chair or a vice-chair of the discipline committee may, on his or her own initiative or at the request of one of the parties, convene the parties to a case management conference in order to, among other things,

(1) come to an agreement with the parties as to the processing of the complaint, specifying the undertakings of the parties and determining the timetable to be complied with;

(2) if the parties fail to agree, determine a timetable for the proceeding, which is binding on the parties; and

(3) determine how the processing of the complaint may be simplified, facilitated or accelerated and the hearing shortened, among other things by better defining the questions at issue or recording admissions concerning any fact or document.

O.C. 297-2010, s. 42.

43. The minutes of the conference are drawn up by the secretary of the discipline committee and signed by the committee's chair or a vice-chair.

O.C. 297-2010, s. 43.

44. If the parties fail to comply with the agreement or the timetable, the chair or a vice-chair of the discipline committee may make the appropriate determinations, including foreclosure of a right under the agreement. The chair or a vice-chair may, on request, relieve a defaulting party from default, where warranted by the facts.

O.C. 297-2010, s. 44.

45. Once a party's failure to participate is noted in the minutes of the conference, the discipline committee may make the case management determinations it considers appropriate.

O.C. 297-2010, s. 45.

46. The discipline committee must permit the respondent to present a full and complete defence.

The discipline committee may conduct the hearing in the absence of a respondent who does not appear on the date and at the place fixed for the hearing.

O.C. 297-2010, s. 46.

47. La plainte peut être modifiée en tout temps, aux conditions nécessaires pour la sauvegarde des droits des parties. Elle peut être ainsi modifiée pour requérir, notamment, la suspension ou l'imposition de conditions ou de restrictions provisoires visées à l'article 27. Toutefois, sauf du consentement de toutes les parties, le comité de discipline ne permet aucune modification d'où résulterait une plainte entièrement nouvelle n'ayant aucun rapport avec la plainte originale.

D. 297-2010, a. 47.

48. Le comité de discipline assigne les témoins que lui ou l'une des parties juge utile d'entendre et exige la production de tout document par voie d'assignation ordinaire sous la signature du secrétaire.

D. 297-2010, a. 48.

49. Le comité de discipline reçoit, par l'entremise d'un de ses membres, le serment des parties et des témoins.

D. 297-2010, a. 49.

50. Toute personne qui témoigne devant le comité de discipline est tenue de répondre à toutes les questions. Son témoignage est privilégié et ne peut être retenu contre elle devant une instance juridictionnelle. Elle ne peut invoquer son obligation de respecter la confidentialité de tout renseignement personnel recueilli à l'occasion de l'exercice de ses fonctions, ni le secret professionnel pour refuser de répondre.

Lorsqu'il y a ordonnance de huis clos au cours d'une séance, toute personne au courant de ce témoignage est elle-même tenue à la confidentialité, sauf le droit du président de l'Organisme et celui des membres d'un tribunal d'appel d'en être informés dans l'exécution de leurs fonctions.

D. 297-2010, a. 50.

SECTION IV
Décisions

51. La décision du comité de discipline est rendue à la majorité des membres de la division constituée conformément à l'article 14. Elle est consignée par écrit et signée par les membres du comité qui y souscrivent. Elle doit contenir, outre le dispositif, toute interdiction de divulgation, de publication ou de diffusion des renseignements ou des documents qu'elle indique et les motifs de la décision.

Malgré le premier alinéa, une décision peut, lorsqu'un membre refuse ou néglige de transmettre ses motifs, être rendue par les autres membres, à la condition que l'un d'eux soit le président ou un vice-président.

Dans le cas où le président ou un vice-président du comité de discipline refuse ou néglige de transmettre ses motifs, une décision peut être rendue par les autres membres au nom de la majorité, à la condition que la décision ne comporte aucune dissidence.

D. 297-2010, a. 51.

52. Le comité de discipline rend sa décision dans les 90 jours de la prise en délibéré.

D. 297-2010, a. 52.

53. Le secrétaire consigne le procès-verbal de l'instruction et la décision du comité dans un registre spécial.

Le procès-verbal mentionne si les parties ont renoncé à l'enregistrement et en ce cas, il comporte un résumé de l'audience, y compris des dépositions; il fait preuve de son contenu jusqu'à preuve du contraire.

D. 297-2010, a. 53.

54. Après déclaration de culpabilité, les parties peuvent se faire entendre au sujet de la sanction.

L'audition sur la sanction doit être entendue dans les 120 jours de la déclaration de culpabilité. Le comité de discipline impose la sanction dans les 90 jours qui suivent l'audition sur la sanction.

D. 297-2010, a. 54.

55. Le comité peut condamner le plaignant ou l'intimé aux déboursés ou les condamner à les partager dans la proportion qu'il doit indiquer.

47. A complaint may be amended at any time, on the conditions necessary to safeguard the rights of the parties. It may be so amended to request, in particular, the suspension or the imposition of provisional conditions or restrictions referred to in section 27. However, except with the consent of all the parties, the discipline committee must not allow any amendment from which an entirely new complaint unrelated to the original would result.

O.C. 297-2010, s. 47.

48. The discipline committee must summon such witnesses and require the filing of such documents as it or either party considers useful by ordinary summons over the signature of the secretary.

O.C. 297-2010, s. 48.

49. The discipline committee, through one of its members, administers the oath to the parties and witnesses.

O.C. 297-2010, s. 49.

50. A person testifying before the discipline committee is bound to answer all questions. The testimony is privileged and cannot be used against the person in any adjudicative proceedings. He may not invoke his obligation to protect the confidentiality of personal information obtained in the course of his activities or professional secrecy as a ground for refusing to answer.

Where in camera proceedings are ordered, anyone acquainted with such testimony is personally bound by confidentiality, saving the right of the Organization's chair and members of a court of appeal to be informed of it in the performance of their duties.

O.C. 297-2010, s. 50.

DIVISION IV
Decisions

51. Discipline committee decisions must be made by a majority of members in a division formed in accordance with section 14. Decisions must be recorded in writing, and signed by the concurring committee members. In addition to the conclusions, a decision must contain any indication that the disclosure, publication or release of certain information or documents is banned and the reasons for the decision.

Notwithstanding the first paragraph, where a member refuses or neglects to give reasons, a decision may be rendered by the other members, provided one of them is the chair or a vice-chair.

Where the chair or a vice-chair of the discipline committee refuses or neglects to give reasons, the other members may render a decision on behalf of the majority, provided the decision is made without dissent.

O.C. 297-2010, s. 51.

52. The discipline committee must render its decision within 90 days after the matter is taken under advisement.

O.C. 297-2010, s. 52.

53. The secretary must record the minutes of the hearing and the committee's decision in a special register.

The minutes must mention if the parties dispensed with recording, in which case they must contain a summary of the hearing, including the depositions. The minutes constitute evidence of their contents until proof to the contrary.

O.C. 297-2010, s. 53.

54. After a conviction, the parties may be heard with respect to the penalty.

A hearing on penalty must take place within 120 days after the conviction. The discipline committee must impose a penalty within 90 days after the hearing on penalty.

O.C. 297-2010, s. 54.

55. The discipline committee may condemn a complainant or respondent to costs or apportion the costs between them as it indicates.

Le président ou un vice-président du comité de discipline qui rejette une plainte en vertu de l'article 41 peut condamner le plaignant aux déboursés.

Les déboursés sont ceux relatifs à l'instruction de la plainte. Ils comprennent notamment les frais de notification, d'enregistrement, d'expertise acceptée en preuve et les indemnités payables aux témoins cités à comparaître, calculées conformément au tarif établi dans le Règlement sur les indemnités et allocations payables aux témoins cités à comparaître devant les cours de justice (chapitre C-25.01, r. 0.5). Lorsque l'intimé est reconnu coupable, les déboursés comprennent aussi les frais de déplacement et de séjour des membres du comité de discipline et du greffier audiencier.

Lorsqu'une condamnation aux déboursés devient exécutoire, le secrétaire du comité de discipline dresse la liste des déboursés et la fait notifier conformément au Code de procédure civile (chapitre C-25.01). Cette liste peut être révisée par le président ou un vice-président du comité de discipline qui a siégé dans la cause, sur demande présentée dans les 30 jours de la date de sa notification, dont avis écrit doit être donné aux parties au moins 5 jours avant la date à laquelle cette demande sera présentée. Cette demande de révision n'arrête ni ne suspend l'exécution de la décision. La décision du président ou d'un vice-président du comité de discipline sur la révision de la liste est définitive.

D. 297-2010, a. 55.; N.I. 2016-01-01 (NCPC)

SECTION V
Dispositions diverses

56. Le secrétaire du comité de discipline doit transmettre au comité d'indemnisation toute décision consécutive à une plainte portée contre un titulaire de permis, y compris son administrateur ou son dirigeant, en raison d'une fraude, d'une manoeuvre dolosive ou d'un détournement de fonds dont ce dernier est responsable.

D. 297-2010, a. 56.

57. Le secrétaire du comité de discipline de l'Organisme transmet sans délai à l'Organisme copie de toute décision du comité de discipline ou d'un tribunal d'appel ordonnant la suspension ou la révocation du permis d'un titulaire, ou imposant des conditions ou des restrictions à son permis.

D. 297-2010, a. 57.

58. Le comité de discipline transmet annuellement et à chaque fois que l'Organisme lui en fait la demande, un rapport de ses activités.

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

D. 297-2010, a. 58.

59. Les parties, ou les témoins à qui elles appartiennent, peuvent reprendre possession des pièces produites dans l'année qui suit la fin de l'instance ou du délai d'appel ou, lorsqu'une partie, par quelque moyen que ce soit, se pourvoie contre le jugement, dans l'année qui suit la date du jugement définitif ou de l'acte mettant fin à cette instance.

À défaut, le secrétaire du comité de discipline peut effectuer une copie ou un transfert des pièces sur tout support permettant d'en assurer l'intégrité, l'accessibilité, l'authenticité et l'intelligibilité à des fins de conservation, à moins que le président du comité de discipline n'en décide autrement.

D. 297-2010, a. 59.

60. Les membres, le secrétaire, les secrétaires adjoints et le personnel du greffe du comité de discipline doivent prêter le serment prévu à l'Annexe A du présent règlement.

D. 297-2010, a. 60.

61. (*Omis*).

D. 297-2010, a. 61.

Where the chair or a vice-chair of the discipline committee dismisses a complaint under section 41, he may condemn the complainant to costs.

The costs are those related to the processing of the complaint. They include, in particular, notification costs, recording costs, the cost of expert opinion admitted in evidence, as well as the indemnities payable to summoned witnesses, calculated in accordance with the tariff established in the Regulation respecting indemnities and allowances payable to witnesses summoned before courts of justice (chapter C-25.01, r. 0.5). If the respondent is found guilty, the costs also include the travel and lodging expenses of the discipline committee members and the clerk of the hearing.

Where a condemnation to costs becomes enforceable, the secretary of the discipline committee must draw up a list of costs and have it notified in accordance with the Code of Civil Procedure (chapter C-25.01). The list may be revised by the chair or a vice-chair of the discipline committee that heard the case, on an application filed within 30 days of the date of notification. At least 5 days' notice of the filing must be given to the parties in writing. An application for revision does not prevent or suspend the execution of the decision. The decision of the chair or a vice-chair of the discipline committee concerning the revision of the list is final.

O.C. 297-2010, s. 55.; I.N. 2016-01-01 (NCCP)

DIVISION V
Miscellaneous

56. The secretary of the discipline committee must send the indemnity committee any decision made following a complaint filed against a licence holder, including a director or executive officer, for fraud, fraudulent tactics or misappropriation of funds for which the latter is responsible.

O.C. 297-2010, s. 56.

57. The secretary of the Organization's discipline committee must promptly send the Organization a copy of any decision of the discipline committee or a court of appeal ordering the suspension or revocation of a holder's licence, or imposing conditions or restrictions on the licence.

O.C. 297-2010, s. 57.

58. The discipline committee must submit an activity report annually and whenever requested by the Organization.

The report must indicate in particular the number and nature of the complaints received, the number of complaints dismissed, and the number and nature of the convictions.

O.C. 297-2010, s. 58.

59. Parties and witnesses may take back any filed exhibits belonging to them in the 12 months after the end of the proceedings or the appeal period. Where a party appeals from the decision by any means, exhibits may be taken back in the 12 months after the date of the final decision or the act terminating the appeal.

After that time, the secretary of the discipline committee may copy or transfer exhibits onto any medium that ensures their integrity, accessibility, authenticity and understandability for preservation purposes, unless the chair of the discipline committee decides otherwise.

O.C. 297-2010, s. 59.

60. The members of the discipline committee must take the oath in Schedule A of this Regulation, as must the committee secretary, assistant secretaries and office personnel.

O.C. 297-2010, s. 60.

61. (*Omitted*).

O.C. 297-2010, s. 61.

ANNEXE A
(a. 5, 13 et 60)

«SERMENT DE DISCRÉTION

Je, A.B., déclare sous serment que je ne révélerai et ne ferai connaître, sans y être autorisé par la loi, quoi que ce soit dont j'aurai connaissance dans l'exercice de ma charge.»

D. 297-2010, Ann. A.

D. 297-2010, 2010 G.O. 2, 1300

SCHEDULE A
(ss. 5, 13 and 60)

"OATH OF DISCRETION

I, A.B., swear under oath that I will not, without being so authorized by law, disclose or make known anything whatsoever of which I may take cognizance in the performance of my duties."

O.C. 297-2010, Sch. A.

O.C. 297-2010, 2010 G.O. 2, 829

Règlement sur le fonds d'indemnisation et la fixation de la prime d'assurance de responsabilité professionnelle

Loi sur le courtage immobilier (RLRQ, c. C-73.2, a. 46, 52, 107 et 109)

Regulation respecting the Real Estate Indemnity Fund and determination of the professional liability insurance premium

Real Estate Brokerage Act (CQLR, c. C-73.2, ss. 46, 52, 107 and 109)

c. C-73.2, r. 5

CHAPITRE I
Fonds d'indemnisation

SECTION I
Comité d'indemnisation

1. Le comité d'indemnisation est formé d'au moins 3 et d'au plus 9 membres, dont un président, nommés pour un mandat de 3 ans par le conseil d'administration de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec.

Le conseil d'administration peut nommer un ou plusieurs vice-présidents.

À l'expiration de leur mandat, les membres demeurent en fonction jusqu'à ce qu'ils soient remplacés, destitués, nommés de nouveau ou jusqu'à leur démission. Toutefois, advenant qu'un membre du comité soit remplacé ou démissionne, il peut continuer un dossier dont il a été saisi.

D. 298-2010, a. 1.

2. Si le nombre de membres du comité le permet, le comité peut siéger en plusieurs divisions composées de 3 membres ou plus, dont le président ou un vice-président. Dans le cas où une division compte plus de 3 membres, le nombre de membres doit être impair.

D. 298-2010, a. 2.

3. Les séances du comité d'indemnisation peuvent être tenues à l'aide de tout moyen permettant à tous les participants de communiquer entre eux. Ils sont alors réputés avoir assisté à la séance.

D. 298-2010, a. 3.

4. Le comité d'indemnisation transmet annuellement et chaque fois que l'Organisme lui en fait la demande un rapport de ses activités.

D. 298-2010, a. 4.

5. Les membres du comité d'indemnisation doivent prêter le serment prévu à l'Annexe A du présent règlement.

D. 298-2010, a. 5.

SECTION II
Réclamations et indemnisation

6. Toute réclamation adressée au comité d'indemnisation doit être faite par écrit. Elle doit exposer les faits sur lesquels elle se fonde et indiquer le montant réclamé, avec preuve à l'appui. Elle doit également indiquer le titulaire de permis visé.

CHAPTER I
Real estate indemnity fund

DIVISION I
Indemnity committee

1. The indemnity committee is formed of no fewer than 3 and no more than 9 members, including a chair, appointed for a term of 3 years by the board of directors of the Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec.

The board of directors may appoint one or more vice-chairs.

At the end of their term, members remain on the indemnity committee until their replacement, dismissal, re-appointment or resignation. However, a committee member who is replaced or who resigns may continue to work on a matter of which the member has been seized.

O.C. 298-2010, s. 1.

2. Where the number of members permits, the indemnity committee may sit in 2 or more divisions composed of 3 members or more, including the chair or a vice-chair. Divisions with more than 3 members must have an uneven number of members.

O.C. 298-2010, s. 2.

3. Sittings of the indemnity committee may be held using any means of communication allowing all participants to communicate with the others. Those participating are deemed to have attended the sitting.

O.C. 298-2010, s. 3.

4. The indemnity committee must submit an activity report annually and whenever requested by the Organization.

O.C. 298-2010, s. 4.

5. Members of the indemnity committee must take the oath in Schedule A of this Regulation.

O.C. 298-2010, s. 5.

DIVISION II
Claims and compensation

6. Claims filed with the indemnity committee must be in writing. They must set out the facts on which they are based and state the amount claimed, supported by evidence, and identify the licence holder in question.

Une demande d'assistance présentée selon l'article 70 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2) relativement à des faits susceptibles d'entraîner une réclamation au Fonds d'indemnisation constitue une réclamation.

D. 298-2010, a. 6.

7. Pour être recevable, une réclamation doit être déposée dans l'année où le réclamant a connaissance de la fraude, de la manoeuvre dolosive ou du détournement de fonds visés à l'article 108 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2).

Le comité d'indemnisation peut cependant prolonger ce délai si le réclamant démontre que, pour une cause ne dépendant pas de sa volonté, il n'a pu déposer sa réclamation dans le délai requis.

D. 298-2010, a. 7.

8. N'est pas recevable la réclamation sur laquelle le comité d'indemnisation a déjà statué et, le cas échéant, a déjà fixé le montant de l'indemnité, à moins que des faits nouveaux ne justifient une révision de la décision du comité d'indemnisation.

D. 298-2010, a. 8.

9. Le titulaire d'un permis ne peut réclamer au Fonds d'indemnisation à ce titre.

D. 298-2010, a. 9.

10. La réclamation au Fonds par une personne qui a remis des sommes à un titulaire de permis à des fins illicites ou qui savait ou aurait dû savoir que les sommes seraient utilisées à des fins inappropriées, ou par une personne qui savait ou aurait dû savoir que le titulaire de permis était engagé dans une fraude ou une manoeuvre dolosive n'est pas admissible.

D. 298-2010, a. 10.

11. Le réclamant et le titulaire de permis fournissent tous les renseignements et documents relatifs à la réclamation et produisent toute preuve pertinente.

D. 298-2010, a. 11.

12. La décision du comité d'indemnisation statuant sur une réclamation et, le cas échéant, sur le montant de l'indemnité à verser est définitive. Elle est rendue à la majorité des membres et est motivée. Elle est consignée par écrit et signée par les membres du comité qui y souscrivent.

D. 298-2010, a. 12.

13. Avant de recevoir l'indemnité fixée par le comité d'indemnisation, le réclamant doit signer une quittance en faveur de l'Organisme avec subrogation dans tous les droits concernant sa réclamation contre le titulaire de permis visé par la réclamation, ses ayants cause et toute personne, société ou personne morale qui est ou pourrait être tenue à ce paiement, jusqu'à concurrence de l'indemnité.

D. 298-2010, a. 13.

14. L'indemnité maximale payable à même le Fonds d'indemnisation est de 35 000 $ par réclamation à l'égard de la fraude, de la manoeuvre dolosive ou du détournement de fonds commis à compter du 1er mai 2010. Pour l'acte commis avant cette date, l'indemnité maximale est celle prévue à l'article 37 du Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier (D. 1863-93, 93-12-15).

D. 298-2010, a. 14.

SECTION III
Cotisation

15. La cotisation annuelle au Fonds d'indemnisation du courtage immobilier est de 57 $ par permis.

Elle doit être versée lors de la demande de délivrance de permis et par la suite annuellement.

A request for assistance under section 70 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.2) in relation to facts that may result in a claim against the Fund constitutes a claim.

O.C. 298-2010, s. 6.

7. To be admissible, a claim must be filed in the year in which the claimant becomes aware of fraud, fraudulent tactics or misappropriation of funds referred to in section 108 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.2).

The indemnity committee may extend the time period if the claimant proves that, for a reason beyond the claimant's control, he or she was unable to submit the claim within the required time.

O.C. 298-2010, s. 7.

8. A claim on which the indemnity committee has already ruled and, if applicable, has already determined the amount of the indemnity is inadmissible, unless new facts warrant a review of the committee's decision.

O.C. 298-2010, s. 8.

9. Licence holders may not submit claims against the Fund in that role.

O.C. 298-2010, s. 9.

10. A claim against the Fund is ineligible if made by a person who remitted money to a licence holder for unlawful purposes or who knew or should have known that the money would be used for inappropriate purposes, or by a person who knew or should have known that the licence holder was engaged in fraud or fraudulent tactics.

O.C. 298-2010, s. 10.

11. The claimant and the licence holder must provide all information and documents pertaining to the claim and must adduce all relevant evidence.

O.C. 298-2010, s. 11.

12. The indemnity committee's ruling on a claim and, if applicable, on the amount of indemnity to be paid is final. Rulings must be made by a majority of members and substantiated. They must be recorded in writing, and signed by the concurring committee members.

O.C. 298-2010, s. 12.

13. Before receiving an indemnity determined by the indemnity committee, the claimant must sign a release in favour of the Organization, with subrogation of all rights in respect of the claim against the licence holder in question, his or her successors, or any person, partnership or legal person that is bound or may be bound to make the payment, up to the amount of the indemnity.

O.C. 298-2010, s. 13.

14. The maximum indemnity that may be paid out of the Fund is $35,000 per claim in respect of fraud, fraudulent tactics or misappropriation of funds committed as of 1 May 2010. For an act committed before that date, the maximum indemnity is the maximum compensation provided for in section 37 of the Regulation respecting the application of the Real Estate Brokerage Act (O.C. 1863-93, 93-12-15).

O.C. 298-2010, s. 14.

DIVISION III
Fees

15. The annual fee to be paid into the Real Estate Indemnity Fund is $57 per licence.

The fee must be paid on application for the issue of a licence and annually thereafter.

Dans le cas où la cotisation devant être versée lors de la demande de délivrance d'un permis l'est pour une période inférieure à 12 mois, le montant de la cotisation est ajusté au prorata du nombre de mois à courir jusqu'à la date d'exigibilité de la cotisation, incluant le mois pendant lequel la demande est faite.

D. 298-2010, a. 15. Les droits prévus au règlement ont été indexés à compter du 1er mai 2016 selon l'avis publié à la Partie 1 de la Gazette officielle du Québec le 13 février 2016.

16. Le montant de la cotisation au Fonds d'indemnisation est indexé annuellement le 1er mai de chaque année selon le taux d'augmentation de l'indice général des prix à la consommation pour le Canada, tel que déterminé par Statistique Canada, pour la période de 12 mois se terminant le 31 décembre de l'année précédente.

Le montant ainsi ajusté est diminué au dollar le plus près s'il comprend une fraction de dollar inférieure à 0,50 $; il est augmenté au dollar le plus près s'il comprend une fraction de dollar égale ou supérieure à 0,50 $.

Le résultat de l'indexation est publié à la Gazette officielle du Québec.

D. 298-2010, a. 16.

CHAPITRE II
Prime d'assurance de responsabilité professionnelle

17. La prime annuelle payable au Fonds d'assurance par un titulaire de permis est fixée par l'Organisme en fonction des usages et des prévisions. Elle peut être modulée en fonction des critères suivants :

1° la forme juridique choisie pour l'exercice de ses activités;

2° le risque que représentent les types de permis que détient le titulaire;

3° l'expérience de risque, la sinistralité, l'importance et la fréquence des réclamations visant le titulaire de permis;

4° le territoire dans lequel le titulaire de permis exerce ses activités;

5° le fait que le titulaire de permis est à l'emploi de l'Organisme.

6° le fait que le titulaire de permis exerce ses activités au sein d'une société par actions, conformément à la section IV du chapitre II de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2) et à la section VI.1 du chapitre I du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité (c. C-73.2, r. 1).

Lorsque l'Organisme module la prime, il le fait en prévoyant une surprime, un crédit de prime ou en modifiant la franchise.

D. 298-2010, a. 17; D. 1257-2011, a. 1.

18. (*Omis*).

D. 298-2010, a. 18.

ANNEXE A
(a. 5)

«SERMENT DE DISCRÉTION

Je, A.B., déclare sous serment que je ne révélerai et ne ferai connaître, sans y être autorisé par la loi, quoi que ce soit dont j'aurai connaissance dans l'exercice de ma charge.»

D. 298-2010, Ann. A.

D. 298-2010, 2010 G.O. 2, 1306

Where the fee is paid for a licence covering a period of less than 12 months, it must be prorated to the number of months between the month of application and the fee's annual due date.

O.C. 298-2010, s. 15. The fees prescribed in the Regulation have been indexed as of May 1, 2016 pursuant to the notice published on February 13, 2016, in Part 1 of the Gazette officielle du Québec (French)

16. Fees paid into the Fund are indexed on 1 May of each year, on the basis of the rate of increase in the general Consumer Price Index for Canada for the 12-month period ending on 31 December of the preceding year, as determined by Statistics Canada.

Fees thus indexed are reduced to the nearest dollar where they contain a fraction of a dollar less than $0.50 or increased to the nearest dollar where they contain a fraction of a dollar equal to or greater than $0.50.

The indexed fee is published in the Gazette officielle du Québec.

O.C. 298-2010, s. 16.

CHAPTER II
Professional liability insurance premium

17. The annual premium to be paid by licence holders into the insurance fund is determined by the Organization on the basis of common practice and forecasts. It may be adjusted to the following criteria:

(1) the juridical form chosen for the conduct of a licence holder's activities;

(2) the risks inherent in the types of licences held;

(3) risk experience, loss experience, and the frequency and amounts of claims against the licence holder;

(4) the territory where the licence holder conducts his activities;

(5) the fact of the licence holder's employment with the Organization.

(6) the fact that the licence holder carries on activities within a business corporation, in accordance with Division IV of Chapter II of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.2) and Division VI.1 of Chapter I of the Regulation respecting brokerage requirements, professional conduct of brokers and advertising (c. C-73.2, r. 1).

Where the Organization adjusts the premium, it must do so through an additional premium, a premium credit or modification of the deductible.

O.C. 298-2010, s. 17; OC. 1257-2011, s. 1.

18. (*Omitted*).

O.C. 298-2010, s. 18.

SCHEDULE A

"OATH OF DISCRETION

I, A.B., swear under oath that I will not, without being so authorized by law, disclose or make known anything whatsoever of which I may take cognizance in the performance of my duties."

O.C. 298-2010, Sch. A.

O.C. 298-2010, 2010 G.O. 2, 835

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 (RLRQ, c. C-73.2, a. 7, 21, 22 et 46)

Regulation respecting brokerage requirements, professional conduct of brokers and advertising

Real Estate Brokerage Act (CQLR, c. C-73.2, ss. 7, 21, 22 and 46)

c. C-73.2, r. 1

CHAPITRE I
Conditions d'exercice des opérations de courtage

SECTION I
Conditions générales

1. Le titulaire de permis doit révéler à toute personne avec qui il est en relation dans le cadre de l'exercice de ses activités sa qualité de titulaire d'un permis de courtier ou d'agence délivré en vertu de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2).

Il doit, sur demande, exhiber son permis.

D. 299-2010, a. 1.

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 (L.R.Q. c. 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 inhabile à exercer ses activités ou à toute autre personne qui n'est pas titulaire d'un permis.

CHAPTER I
Brokerage requirements

DIVISION I
General requirements

1. A licence holder must disclose to every person dealt with in brokerage-related activities that a broker's or agency licence has been issued to the holder under the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.2).

The licence must be produced by the holder on request.

O.C. 299-2010, s. 1.

2. A licence holder must avoid any situation of conflict of interest; if the situation cannot be avoided, the holder must disclose it in writing to all parties concerned without delay.

O.C. 299-2010, s. 2.

3. A licence holder who engages in professional activities that are not real estate brokerage activities or carries on another enterprise must prevent the activities or enterprise from compromising the holder's integrity, independence or competence.

O.C. 299-2010, s. 3.

4. A licence holder must offer professional services without distinction, exclusion or preference based on a ground of discrimination set out in section 10 of the Charter of human rights and freedoms, including number or age of children.

O.C. 299-2010, s. 4.

5. A licence holder must verify, in accordance with generally accepted practice, all information provided to the public or to another holder, and be able at all times to prove the accuracy of the information.

O.C. 299-2010, s. 5.

6. A licence holder engaging in brokerage activities may not elude or attempt to elude professional civil liability, either his or her own or, if applicable, that of the business corporation within which the licence holder carries on activities in accordance with Division IV of Chapter II of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c, C-73.2) including by inserting in a contract of professional services a clause that directly or indirectly, fully or partially, excludes that liability.

O.C. 299-2010, s. 6; OC. 1256-2011, s. 1.

7. A licence holder may not allow a person to use the holder's name if the person is no longer qualified to engage in brokerage activities or is no longer licensed.

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 (L.R.Q., c. 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 (L.R.Q., c. C-73.2).

D. 299-2010, a. 13.

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

Le titulaire de permis qui n'est pas lié par un contrat de courtage représente la partie qui lui a demandé d'agir comme intermédiaire.

Le titulaire de permis qui se livre à une opération de courtage relative à un prêt garanti par hypothèque immobilière grevant un immeuble visé à l'article 23 de la Loi sur le courtage immobilier représente la partie qui lui a demandé de négocier en sa faveur un prêt garanti par hypothèque immobilière.

D. 299-2010, a. 14; D. 939-2013, a. 1.

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.

In addition, a licence holder must ensure that no person whose licence has been suspended or revoked uses the holder's name to engage in brokerage activities. Without valid reason, the holder may not employ, authorize to act, retain the employment of or tolerate such a person in the holder's office.

O.C. 299-2010, s. 7.

8. A licence holder may not derive or agree to derive remuneration determined on the basis of the difference between the price set by the party represented and the price accepted by the other party to the transaction.

O.C. 299-2010, s. 8.

9. A licence holder may not use or lend property placed in the holder's care by a party represented or another party to a transaction for purposes other than those for which the property was placed in the holder's care, without written authorization to that effect.

O.C. 299-2010, s. 9.

10. A licence holder may not unduly delay handing over property placed in the holder's care by a party represented or by a party to a transaction.

O.C. 299-2010, s. 10.

11. A licence holder must always use the most recent version of any form.

O.C. 299-2010, s. 11.

12. Every disclosure statement required under the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.2) or this Regulation must be written in plain language that is simple, clear and concise. It must be presented in a logical manner that is likely to bring the information to the attention of the person or partnership for which it is intended.

O.C. 299-2010, s. 12.

12.1 A licence holder must have access to a computer at his or her establishment and must, at all times, have a valid electronic mail address for professional purposes.

O.C. 156-2012, s.1.

DIVISION II
Representation of parties to a transaction

13. The parties to a transaction are all the persons having an interest in completing a transaction described in section 1 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.2).

O.C. 299-2010, s. 13.

14. A licence holder represents the party to whom the holder is bound by a brokerage contract.

A licence holder not bound by a brokerage contract represents the party who has requested the holder act as an intermediary.

A licence holder engaging in a brokerage transaction in relation to a loan secured by immovable hypothec on an immovable referred to in section 23 of the Real Estate Brokerage Act represents the party that asked the holder to negotiate for the party a loan secured by immovable hypothec.

O.C. 299-2010, s. 14; O.C. 939-2013, s. 1.

15. A licence holder must protect and promote the interests of the party represented and act towards all the parties to a transaction in a fair and equitable manner.

A holder may not make any representation that is contrary to the interests of the party represented. No disclosure of confidential or strategic information concerning that party or the prospective transaction may be made by the holder without the party's written authorization.

O.C. 299-2010, s. 15.

16. Le titulaire de permis qui représente une partie doit informer, dans les meilleurs délais, toute autre 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 à la partie qui n'est pas représentée.

D. 299-2010, a. 16.

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

D. 299-2010, a. 17.

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 ou une entreprise qui fait l'objet d'un achat, d'une vente ou d'un échange 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, l'entreprise 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.

19. Le titulaire de permis qui souhaite agir comme prêteur à l'égard d'un prêt garanti par hypothèque immobilière ne peut représenter l'emprunteur. Il doit, avant de conclure toute entente avec l'emprunteur, mettre fin à tout contrat de courtage qui le lierait à ce dernier. Toutefois, il ne peut mettre fin au contrat de courtage tant que des négociations sont en cours avec un autre prêteur pour l'octroi du prêt demandé par l'emprunteur.

Le courtier doit alors aviser l'emprunteur 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. 19.

20. Le titulaire de permis qui vend, échange ou loue un immeuble ou une entreprise 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.

16. A licence holder representing a party must as soon as possible inform all unrepresented parties that the holder has an obligation to protect and promote the interests of the party represented and to act towards all other parties in a fair and equitable manner.

O.C. 299-2010, s. 16.

17. A licence holder must disclose without delay to the party to whom the holder is bound by a brokerage contract the fact that the holder is also bound by a brokerage contract to another party to the transaction.

O.C. 299-2010, s. 17.

DIVISION III
Interest in an immovalbe, an enterprise or a loan secured by immovable hypothec

18. A licence holder who, whether or not in the course of the holder's functions, directly or indirectly holds or proposes to acquire an interest in an immovable or enterprise that is to be purchased, sold or exchanged, or acts or proposes to act as a lender in connection with a loan secured by immovable hypothec must, before the drafting or acceptance of the proposed transaction by the prospective contracting party, send without delay to that party, using any means providing proof of the date and time of receipt, a written notice containing

(1) the name of the licence holder;

(2) the licence held and its number;

(3) the address of the holder's establishment;

(4) the name and contact information of the prospective contracting party;

(5) the purpose and nature of the transaction;

(6) the nature of the interest the holder has or proposes to acquire;

(7) the date and time of receipt of the notice; and

(8) the signature of the broker or agency executive officer, as the case may be.

The notice must also state, if applicable, the fact that the licence holder, for the holder's account, is negotiating, has negotiated or intends to negotiate the resale or alienation of the immovable the holder proposes to acquire.

In the event that the notice is not given, the person entitled to the information may, as long as the contract has not been signed by the parties, withdraw without penalty from any offer or promise concerning the immovable, enterprise or loan, whether accepted or not, by sending or giving a written notice to the other party.

The licence holder's notice must be kept in the notice of disclosure record maintained by the broker or the broker's agency and be entered in the notice of disclosure register.

O.C. 299-2010, s. 18.

19. A licence holder proposing to act as a lender in connection with a loan secured by immovable hypothec cannot represent the borrower. Before entering into an agreement with the borrower, the holder must terminate any binding brokerage contract. Despite the foregoing, the brokerage contract cannot be terminated as long as negotiations are in progress with another lender for a loan applied for by the borrower.

The broker must in such a case inform the borrower in writing that the broker is not acting as a representative and that the borrower may seek representation by a licence holder of his or her choice.

O.C. 299-2010, s. 19.

20. A licence holder selling, exchanging or leasing an immovable or enterprise in which a direct or indirect interest is held by the holder may not represent an interested purchaser or lessee. Except for the conclusion or renewal of a lease on a residential immovable, the holder must without delay inform the purchaser or lessee in writing that the holder is not acting as a representative and that the person may seek representation by a licence holder of his or her choice.

O.C. 299-2010, s. 20; O.C. 156-2012, s. 2.

21. Le titulaire de permis qui acquiert un intérêt direct ou indirect dans un immeuble ou une entreprise ne peut représenter le vendeur. Il doit aviser ce dernier, sans délai et par écrit, qu'il ne le représente pas et que celui-ci à la possibilité de se faire représenter par le titulaire de permis de son choix.

D. 299-2010, a. 21.

22. Le titulaire de permis qui souhaite acquérir un intérêt direct ou indirect dans l'immeuble ou l'entreprise qu'il est chargé de vendre, louer ou échanger en vertu d'un contrat de courtage 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.

23. Un titulaire de permis ne peut réclamer ni recevoir de rétribution lorsqu'il devient locataire, obtient un prêt garanti par hypothèque immobilière ou acquiert un intérêt dans un immeuble ou une entreprise 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, acquiert un intérêt dans l'immeuble ou l'entreprise ou obtient un prêt garanti par hypothèque immobilière.

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

SECTION IV
Changement affectant le courtier ou l'agence lié par contrat de courtage

24. L'agence à qui un contrat de courtage 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.

25. Dès que le courtier cesse d'agir à son compte, il doit en aviser par écrit les parties qu'il représente. Sauf en matière de contrat de courtage hypothécaire, un tel avis devra indiquer le droit des parties de continuer de faire affaires avec le courtier qui agit dorénavant pour le compte d'une agence, et identifier celle-ci, ou de mettre fin au contrat de courtage.

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

26. Lorsque le courtier cesse d'agir pour le compte d'une agence, le courtier et l'agence doivent en aviser sans délai et par écrit les parties que représente le courtier. Sauf en matière de contrat de courtage hypothécaire, 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 nouvelle agence, et identifier celle-ci, ou de mettre fin au contrat de courtage.

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

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

D. 299-2010, a. 27.

28. Le contrat de courtage 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.

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 titulaire de permis.

21. A licence holder acquiring a direct or indirect interest in an immovable or enterprise cannot represent the seller. The holder must without delay inform the seller in writing that the holder is not acting as a representative and that the seller may seek representation by a licence holder of his or her choice.

O.C. 299-2010, s. 21.

22. A licence holder proposing to acquire a direct or indirect interest in an immovable or enterprise to be sold, leased or exchanged by the holder pursuant to a brokerage contract must terminate the brokerage contract before submitting a transaction proposal. Despite the foregoing, the brokerage contract cannot be terminated with a view to the purchase or lease of the immovable as long as transactions are in progress or the holder is collaborating with another licence holder to complete the transaction on the immovable.

O.C. 299-2010, s. 22.

23. A licence holder may not claim or receive remuneration when the holder becomes a lessee, obtains a loan secured by immovable hypothec or acquires an interest in an immovable or enterprise for the holder, a partnership or legal person controlled by the holder, or if the married or civil union spouse of the holder, the person with whom the holder is in a de facto union or a legal person or a partnership controlled by that spouse or person becomes a lessee, acquires an interest in the immovable or enterprise or obtains a loan secured by immovable hypothec.

O.C. 299-2010, s. 23; O.C. 939-2013, s. 2.

DIVISION IV
Change affecting a broker or agency bound by a brokerage contract

24. An agency that has entered into a brokerage contract must without delay notify the contracting party in writing of any change in the identity of the broker acting for the agency with the contracting party.

O.C. 299-2010, s. 24.

25. A broker must notify in writing the parties represented as soon as the broker ceases to act for his or her own account. Except in regard to a mortgage brokerage contract, the notice must state the right of the parties either to continue to deal with the broker if the broker is subsequently acting for an agency, with the name of the agency, or to terminate the brokerage contract.

O.C. 299-2010, s. 25; O.C. 939-2013, s. 3.

26. If the broker ceases to act for an agency, the broker and the agency must, without delay, so notify in writing the parties represented by the broker. Except in regard to a mortgage brokerage contract, the notice must state the right of the parties either to continue to deal with the agency, to continue to deal with the broker if the broker is acting for his or her account or for a new agency, with the name of the agency, or to terminate the brokerage contract.

O.C. 299-2010, s. 26; O.C. 939-2013, s. 4.

27. A licence holder who has entered into a brokerage contract must notify the contracting party in writing of any change in the address of the holder's establishment.

O.C. 299-2010, s. 27.

28. A brokerage contract entered into by a broker working for his or her own account is deemed to be cancelled as of the time the broker ceases brokerage activities or the broker's licence is suspended or revoked.

O.C. 299-2010, s. 28.

DIVISION V
Verification of identity and legal capacity

29. A licence holder must verify and ascertain the identity of the party represented as well as the identity of the other parties to the transaction if the latter parties are not represented by a licence holder.

Il doit noter au dossier les renseignements concernant l'identité de la partie qu'il représente 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.

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 titulaire d'un permis.

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

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

34.1. Un 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 (c. 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 d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec les documents et renseignements requis au paragraphe 13° de l'article 5 du Règlement sur la délivrance des permis de courtier ou d'agence (c. C-73.2, r. 3);

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;

The licence holder must note in the record the information concerning the identity of the represented party and, where the licence holder has not been able to meet the party in person, keep in the record the documents used to verify the identity of the party.

O.C. 299-2010, s. 29; O.C. 939-2013, s. 5.

30. A licence holder must verify and ascertain the legal capacity of the party represented or the party's representative for the proposed transaction as well as the legal capacity of the other parties to the transaction if the latter parties are not represented by a licence holder.

O.C. 299-2010, s. 30; O.C. 939-2013, s. 6.

DIVISION VI
Information protection measures

31. A licence holder must respect the confidential nature of information given to the holder and the confidentiality of personal information obtained in the course of the holder's brokerage activities, unless an express provision of an Act, an order of a court of competent jurisdiction or the carrying on of the brokerage activities exempts the holder from that requirement.

O.C. 299-2010, s. 31.

32. A licence holder must not use personal information obtained in the course of brokerage activities for purposes other than those for which the information was obtained.

O.C. 299-2010, s. 32.

33. A licence holder must take all reasonable measures to prevent a person employed by or authorized to act for the holder from disclosing the personal information obtained by the holder in the course of brokerage activities.

The licence holder must ensure that all office equipment and the registers and records maintained by the holder are installed and kept so that the confidentiality of the information they contain is preserved.

O.C. 299-2010, s. 33.

34. A licence holder must, when personal information is obtained from another licence holder in connection with a transaction, use the information for the sole purpose for which it was obtained. The holder may not communicate the information to another licence holder without authorization from the licence holder from whom the information was first obtained.

O.C. 299-2010, s. 34.

DIVISION VI.1
Brokerage activities within a business corporation

34.1. A broker acting on behalf of an agency is authorized to carry on activities within a business corporation, in accordance with Division IV of Chapter II of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.2), if the following requirements are met:

(1) the broker holds at least 90% of the voting rights attached to the corporation's shares;

(2) the broker is the president of the corporation;

(3) the information in paragraphs 1 and 2 may be verified by examining the documents that may be required under paragraph 8;

(4) the broker has sent to the Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec the documents and information required in paragraph 13 of section 5 of the Regulation respecting the issue of broker's and agency licences (c. C-73.2, r. 3);

(5) a contract has been entered into between the corporation, represented by the broker, and the agency for which the broker is acting;

(6) the broker is acting on behalf of the agency exclusively through the corporation;

7° le nom de la société comprend le nom du courtier ou, le cas échéant, le nom usuel du courtier, tel qu'il apparaît 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 (L.R.Q., c. 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 leur mises à jour, déposées en vertu de la Loi sur la publicité légale des entreprises (L.R.Q., c. 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.

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 (L.R.Q., c. 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 ou tout formulaire qui constate un tel contrat, relatif à une opération de courtage visée à l'article 1 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. 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.

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. Toute entente de rétribution au bénéfice d'un titulaire de permis qui peut mettre en conflit l'intérêt de ce titulaire avec celui d'une partie à une transaction doit lui être divulguée par écrit.

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.

37. Un 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.

(7) the name of the corporation includes the broker's name or, if applicable, the name by which the broker is commonly known as they appear on the licence; and

(8) the broker provides, at the request of the Organization, within the time limits and according to the terms and conditions set by the Organization, the following updated documents:

(a) the articles and by-laws of the corporation and the documents that must be attached under the Business Corporations Act (R.S.Q., c. S-31.1) or similar documents required under the constituting Act of the corporation;

(b) the securities register of the corporation;

(c) any shareholders' agreement and voting agreement and amendments;

(d) any agreement concerning a stock option with voting or other rights, even if conditional, granted to a person to be issued such stock;

(e) the initial declaration or declaration of registration of the corporation and any updates filed under the Act respecting the legal publicity of enterprises (R.S.Q., c. P-44.1); and

(f) the names and home addresses of the corporation's chief executive officers.

O.C. 1256-2011, s. 2; O.C. 939-2013, s. 7.

34.2. Where a broker carrying on activities within a business corporation becomes aware that one of the requirements prescribed in this Regulation or in Division IV of Chapter II of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.2) is no longer met, the broker must, within 15 days of becoming aware, take the necessary measures to rectify the situation; failing that, the broker ceases to be authorized to carry on activities within the business corporation.

Where the Organization becomes aware that the broker was authorized to carry on activities within a business corporation under false pretences, the broker immediately ceases to be authorized to carry on activities within that corporation.

OC. 1256-2011, s. 2.

34.3. Where a broker carries on activities within a business corporation, every contract or form evidencing such a contract relating to brokerage transactions referred to in section 1 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.2) must be signed by the corporation, represented by the broker, for and on behalf of the agency for which the broker is acting.

OC. 1256-2011, s. 2.

DIVISION VII
Remuneration sharing

35. A broker acting for an agency must, when receiving remuneration in connection with a transaction, pay the remuneration without delay to the agency for which he or she carries on brokerage activities.

O.C. 299-2010, s. 35.

36. Every remuneration agreement in favour of a licence holder that may place the interest of the licence holder in conflict with that of a party to a transaction must be disclosed to the party in writing.

In addition, the licence holder must without delay make a written disclosure to that party stating the identity of the other person or partnership from which the remuneration is owing, the nature of the holder's relation with that person or partnership, and the nature of the remuneration owing if it is a non-monetary benefit.

O.C. 299-2010, s. 36.

37. A licence holder may not share remuneration with a person or partnership that engages in or attempts to engage in brokerage activities without being authorized to do so in or outside Québec.

Un 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 la délivrance des permis de courtier ou d'agence (c. C-73.2, r. 3) 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 1 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2) ou une personne ou une société autorisée à se livrer à une opération de courtage en vertu des articles 2 et 3 de cette Loi.

Malgré les premier et deuxième alinéas, un titulaire de permis peut partager sa rétribution avec un cabinet ou un représentant autonome ou une société autonome au sens de la Loi sur la distribution de produits et services financiers (L.R.Q. c. D-9.2), ainsi qu'avec un courtier ou un conseiller régi par la Loi sur les valeurs mobilières (L.R.Q., c. V-1.1) ou par la Loi sur les instruments dérivés (L.R.Q., c. I-14.01).

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

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 tout ou 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 en tout ou en partie 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 le vendeur.

D. 299-2010, a. 39.

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
Le courtier débutant

41. Avant de pouvoir agir à son compte, le courtier doit avoir exercé ses activités comme courtier débutant pour le compte d'une agence pendant au moins 3 des 5 années précédant le moment où il commence à agir à son compte.

Dans le cas d'une personne qui est qualifiée et autorisée à se livrer à des opérations de courtage au sens de l'article 1 de la Loi sur le courtage immobilier, dans une province, un État ou un territoire pour lequel une entente de reconnaissance mutuelle des compétences professionnelles a été conclue entre le gouvernement du Québec et un autre gouvernement, la période mentionnée au premier alinéa est réduite du temps pendant lequel elle a ainsi été qualifiée et autorisée, dans les 5 années précédant le moment où un permis lui a été délivré.

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

42. L'agence qui agit par l'entremise d'un ou de plusieurs courtiers débutants doit établir un système permettant d'encadrer et de superviser les pratiques de ces derniers. L'agence doit notamment vérifier les dossiers de contrat de courtage avant qu'un immeuble ou une entreprise puisse être mis en marché par un courtier débutant, vérifier les transactions faites par celui-ci et surveiller leur déroulement.

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

A licence holder may share remuneration received in connection with a transaction described in section 3 of the Regulation respecting the issue of broker's and agency licences (c. C-73.2, r. 3), only with another licence holder, a person or a partnership authorized to engage in a brokerage transaction described in section 1 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.2) outside Québec, or a person or a partnership authorized to engage in a brokerage transaction under sections 2 and 3 of that Act.

Despite the first and second paragraphs, a licence holder may share remuneration with a firm, an independent representative or an independent partnership within the meaning of the Act respecting the distribution of financial products and services (R.S.Q. c. D-9.2), or with a dealer or adviser governed by the Securities Act (R.S.Q., c. V-1.1) or the Derivatives Act (R.S.Q., c. I-14.01).

O.C. 299-2010, s. 37; OC. 1256-2011, s. 3; O.C. 156-2012, s. 3.

38. A licence holder sharing or proposing to share remuneration must without delay disclose that fact in writing to the party represented and retain a copy of the notice given to that effect.

In addition, if any other remuneration is or may be payable, the licence holder must disclose the identity of the other person or partnership and, in the case of a non-monetary benefit, the nature of the compensation.

O.C. 299-2010, s. 38.

39. A licence holder may, as a means of promoting services, offer reductions in remuneration, or benefits or gifts.

A licence holder may waive all or any part of the remuneration to which the holder is entitled so long as doing so does not disadvantage the other parties to the transaction or another licence holder.

A licence holder may not, however, waive all or any part of the remuneration to which the holder is entitled if one or more transaction proposals are presented by other licence holders at the same time as a transaction proposal presented by the holder or received directly by the seller.

O.C. 299-2010, s. 39.

40. A licence holder must without delay disclose in writing to the party represented the terms of any shared remuneration offered to the other licence holders collaborating in the transaction as well as the consequences the proposed terms entail.

O.C. 299-2010, s. 40.

DIVISION VIII
Brokers new to the profession

41. Before being able to act for his or her account, a broker must have carried on activities for an agency, as a broker new to the profession, for at least 3 of the 5 years preceding the time the broker begins acting for his or her account.

In the case of a person who is qualified and authorized to engage in brokerage transactions within the meaning of section 1 of the Real Estate Brokerage Act in a province, state or territory for which an agreement on the mutual recognition of professional qualifications has been entered into by the Gouvernement du Québec and another government, the period mentioned in the first paragraph is reduced by the time during which the person was so qualified and authorized in the 5 years preceding the time when a licence was issued to the person.

O.C. 299-2010, s. 41; O.C. 156-2012, s. 4.

42. An agency acting through one or more brokers who are new to the profession must set up a system enabling the brokers to be mentored and their practices supervised. The agency must in particular review the brokerage contract files before an immovable or enterprise is put on the market by a new broker, examine each of the broker's transactions and oversee its progress.

O.C. 299-2010, s. 42; O.C. 156-2012, s. 5.

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 1 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2), recommander le versement d'un acompte raisonnable.

Un tel acompte ne peut être déposé que dans le compte en fidéicommis d'un titulaire de permis.

D. 299-2010, a. 43.

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 ou une entreprise, inscrire sans délai l'immeuble ou l'entreprise à ce service. Cette inscription doit être faite avant d'en débuter la mise en marché et d'effectuer les actes prévus au contrat de courtage, à moins d'instructions écrites contraires de la partie qu'il représente.

D. 299-2010, a. 44.

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, l'entreprise ou le prêt garanti par hypothèque immobilière qui fait l'objet du contrat de courtage.

D. 299-2010, a. 45.

46. Le titulaire de permis ne doit présenter à la partie pour laquelle il agit comme intermédiaire que les immeubles, entreprises ou produits hypothécaires 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, des entreprises ou des prêts hypothécaires proposés.

D. 299-2010, a. 46.

CHAPITRE II
Conditions d'exercice particulières au prêt garanti par hypothèque immobilière

SECTION I
Disposition générale

47. Le présent chapitre ne s'applique pas au titulaire de permis qui ne fait que communiquer à un client le nom et les coordonnées d'une personne ou d'une société qui offre des prêts garantis par hypothèque immobilière ou qui ne fait que les mettre autrement en relation.

D. 299-2010, a. 47.

48. Le titulaire de permis doit s'assurer que le prêt garanti par hypothèque immobilière proposé convient à la partie qu'il représente considérant ses besoins, sa capacité financière et les circonstances.

D. 299-2010, a. 48.

SECTION II
Divulgation relatives au prêt garanti par hypothèque immobilière

§1. ***Obligations de divulguer***

49. Le titulaire de permis qui se livre à une opération de courtage relative à un prêt garanti par une hypothèque immobilière doit sans délai divulguer par écrit à l'emprunteur, conformément aux usages et aux règles de l'art, tout fait pertinent se rapportant au prêt sollicité.

Notamment, la divulgation doit comprendre les renseignements suivants :

1° le coût d'emprunt afférent au prêt sollicité par l'emprunteur;

2° les frais ou pénalités qui seront imposés à l'emprunteur s'il ne rembourse pas le prêt à l'échéance ou ne fait pas un versement à sa date d'exigibilité;

DIVISION IX
Miscellaneous

43. When acting as an intermediary in connection with a brokerage transaction described in section 1 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.2), a licence holder must recommend a reasonable deposit be made.

The deposit may not be placed elsewhere than in the licence holder's trust account.

O.C. 299-2010, s. 43.

44. If a party represented wishes to use an information listing service in connection with an immovable or enterprise, the licence holder must list the immovable or enterprise with that service without delay. The listing must be made before the marketing of the immovable or enterprise or performance of the brokerage contract begins, unless written instructions to the contrary are given by the party represented.

O.C. 299-2010, s. 44.

45. A licence holder must without delay give to the party represented a copy of every document containing data used to describe the immovable, enterprise or loan secured by immovable hypothec covered by the brokerage contract, using any medium capable of ensuring its integrity, accessibility, authenticity and intelligibility.

O.C. 299-2010, s. 45.

46. A licence holder may offer to the party for whom the holder is acting as an intermediary only the immovables, enterprises or loan-related products that correspond to the party's needs or criteria. The holder must also inform the party of the reasons for selecting the proposed immovables, enterprises or products.

O.C. 299-2010, s. 46.

CHAPTER II
Brokerage requirements in connection with loans secured by immovable hypothec

DIVISION I
General

47. This Chapter does not apply to a licence holder who only gives a client the name and contact information of a person or partnership offering loans secured by immovable hypothec or otherwise puts them in contact with one another.

O.C. 299-2010, s. 47.

48. A licence holder must ensure that the proposed loan is suitable for the party represented in view of the party's needs and financial capacity and the circumstances.

O.C. 299-2010, s. 48.

DIVISION II
Disclosure in relation to loans secured by immovable hypothec

§1. ***Requirement to disclose***

49. A licence holder engaging in a brokerage transaction in relation to a loan secured by immovable hypothec must without delay give a written disclosure statement to the borrower, in accordance with generally accepted practice, containing all pertinent facts relating to the loan applied for.

The disclosure statement must specify the following in particular:

(1) the cost of borrowing associated with the loan applied for by the borrower;

(2) any costs or penalties to be assumed by the borrower if the loan is not repaid at term or a loan payment is not made on its due date; and

3° les frais de courtage, s'ils sont inclus dans le montant emprunté et sont payés directement par le prêteur au courtier ou à l'agence.

D. 299-2010, a. 49.

50. La divulgation peut être fondée sur une estimation ou hypothèse raisonnables si, au moment où cette divulgation est faite, le titulaire de permis ne peut pas connaître l'information à divulguer. La divulgation doit alors indiquer qu'elle est fondée sur une estimation ou une hypothèse.

D. 299-2010, a. 50.

51. Les divulgations mentionnées aux paragraphes 1° à 3° de l'article 49 n'ont pas à être faites conformément au présent règlement lorsque le prêt garanti par hypothèque immobilière est consenti par une des personnes ou sociétés mentionnées ci-après et que l'emprunteur est avisé du coût d'emprunt, conformément aux lois applicables à ces personnes et sociétés :

1° une banque;

2° une coopérative de services financiers;

3° une compagnie d'assurances;

4° une société mutuelle d'assurances;

5° une société de secours mutuels;

6° une société d'épargne;

7° une société de fiducie;

8° une société de prêt;

9° une association de détail au sens de la Loi sur les Associations coopératives de crédit (L.C. 1991, c. 48).

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

52. Le titulaire de permis doit divulguer sans délai et par écrit à l'emprunteur qui retient ses services pour qu'il agisse comme intermédiaire pour l'obtention d'un prêt garanti par hypothèque immobilière :

1° le nombre de prêteurs qui ont consenti des prêts pour lesquels le courtier ou l'agence agissait comme intermédiaire au cours des 12 mois précédents;

2° le fait que le courtier ou l'agence a été un prêteur alors que ses services avaient été retenus pour qu'il agisse comme intermédiaire pour l'obtention d'un prêt garanti par hypothèque immobilière au cours de cette même période de 12 mois.

Aux fins du paragraphe 1 du premier alinéa, lorsqu'il y a plus d'un prêteur à l'égard d'un même prêt, ceux-ci sont considérés comme un seul prêteur.

Sur demande, le titulaire de permis doit divulguer sans délai et par écrit à un emprunteur :

1° le fait que le courtier ou l'agence a été le prêteur à l'égard de plus de 50% du nombre total de prêts garantis par hypothèque immobilière pour lesquels les services de ce courtier ou de cette agence avaient été retenus pour qu'il agisse comme intermédiaire au cours des 12 mois précédents;

2° le nom du prêteur qui, le cas échéant, a octroyé plus de 50% du nombre total de prêts hypothécaires ou de renouvellements hypothécaires pour lesquels le courtier ou l'agence a agi à titre d'intermédiaire au cours de cette période.

D. 299-2010, a. 52.

§2. Calcul du coût d'emprunt

53. Le coût d'emprunt est calculé comme si l'emprunteur respectait scrupuleusement tous ses engagements. Il est exprimé sous forme d'un taux annuel avec indication, lorsque requis, d'un montant en dollars et en cents.

D. 299-2010, a. 53.

(3) all brokerage fees, if they are included in the amount borrowed and are paid directly by the lender to the broker or agency.

O.C. 299-2010, s. 49.

50. Disclosure may be based on an estimate or reasonable assumption if, at the time of the disclosure, the information to be disclosed cannot be known by the licence holder. Mention must be made in the disclosure statement of the fact that the information is based on an estimate or assumption.

O.C. 299-2010, s. 50.

51. Disclosure of the cost of borrowing as specified in subparagraphs 1 to 3 of the second paragraph of section 49 is not required to be made as provided in this Regulation if the loan secured by immovable hypothec is made by one of the persons or partnerships listed below and the borrower is informed of the cost of borrowing in accordance with the statutes that apply to the person or partnership:

(1) a bank;

(2) a financial services cooperative;

(3) an insurance company;

(4) a mutual insurance association;

(5) a mutual benefit association;

(6) a savings company;

(7) a trust company;

(8) a loan company;

(9) a retail association within the meaning of the Cooperative Credit Associations Act (S.C. 1991, c. 48).

O.C. 299-2010, s. 51; O.C. 156-2012, s. 6.

52. A licence holder must without delay make a written disclosure of the following information to the borrower retaining the holder's services so that the holder may act as the intermediary for a loan secured by immovable hypothec:

(1) the number of lenders who in the previous 12 months have made loans for which the broker or agency acted as the intermediary; and

(2) the fact that the broker or agency in the previous 12 months was a lender while brokerage or agency services were retained so that the broker or agency could act as the intermediary for a loan secured by immovable hypothec.

For the purposes of subparagraph 1 of the first paragraph, if there is more than one lender for the same loan, the lenders are considered to be one lender.

On request, a licence holder must without delay make a written disclosure to a borrower

(1) of the fact that the broker or agency in the previous 12 months was the lender of more than 50% of the total number of loans secured by immovable hypothec for which the broker's or agency's services were retained so that the broker or agency could act as the intermediary; and

(2) of the name of the lender that, if applicable, made more than 50% of the total number of hypothecary loans or loan renewals for which the broker or agency acted as the intermediary during the previous 12 months.

O.C. 299-2010, s. 52.

§2. Calculation of cost of borrowing

53. The cost of borrowing is calculated as if the borrower scrupulously met all commitments. It is expressed as an annual rate with a specification, if required, of an amount in dollars and cents.

O.C. 299-2010, s. 53.

54. Pour l'application de la présente sous-section :

«capital» signifie la somme empruntée à l'exclusion du coût d'emprunt;

«frais de débours» signifie les frais, autres que ceux visés au premier alinéa de l'article 58, exigés pour le recouvrement des dépenses engagées par le prêteur afin d'établir, de documenter, d'assurer ou de garantir une convention de prêt, y compris les frais visés aux paragraphes 3 et 6 à 8 du deuxième alinéa de l'article 58;

«prêt à ratio élevé» signifie un prêt dont la somme prêtée, incluant les sommes impayées en vertu d'un prêt garanti par une hypothèque de même rang, ou de rang prioritaire, excède 80% de la valeur marchande de la propriété qui garantit le prêt;

«TAC» signifie le coût d'emprunt, exprimé sous forme du taux annuel sur le capital visé au premier alinéa de l'article 55.

D. 299-2010, a. 54.

55. Le coût d'emprunt est calculé de la façon suivante :

TAC = (C/(T×P)) × 100

où :

«TAC» représente le taux annuel du coût d'emprunt, exprimé en pourcentage;

«C» représente le coût d'emprunt, au sens de l'article 58, au cours de la durée du prêt;

«P» représente la moyenne du capital du prêt impayé à la fin de chaque période de calcul de l'intérêt aux termes de la convention de prêt, avant déduction de tout versement exigible à cette date;

«T» représente la durée du prêt en années, exprimée en nombre décimal comportant au moins 2 décimales.

Pour l'application de l'alinéa précédent :

1° le TAC peut être arrondi au 1/8% près;

2° les versements faits en remboursement du prêt sont d'abord imputés sur le coût d'emprunt accumulé, puis sur le capital impayé;

3° une période :
a) d'un mois équivaut à 1/12 d'année,
b) d'une semaine équivaut à 1/52 d'année,
c) d'un jour équivaut à 1/365 d'année;

4° si le taux d'intérêt annuel servant au calcul est variable au cours de la durée du prêt, il doit correspondre au taux d'intérêt annuel qui s'applique le jour du calcul;

5° si la convention de prêt ne prévoit pas de versements, le TAC doit être calculé selon le principe que le capital impayé sera remboursé en un seul versement à la fin de la durée du prêt;

6° la convention de prêt visant une somme qui comprend tout ou partie du solde impayé aux termes d'une convention de prêt antérieure constitue une nouvelle convention de prêt aux fins de calcul.

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

56. Lorsqu'une hypothèque immobilière garantit l'utilisation d'une carte de crédit ou d'une marge de crédit, le coût d'emprunt est exprimé sous forme d'un taux annuel, comme suit :

1° s'il s'agit d'un prêt à taux d'intérêt annuel fixe, le taux d'intérêt annuel;

2° s'il s'agit d'un prêt à taux d'intérêt variable, le taux d'intérêt annuel applicable à la date de la déclaration.

D. 299-2010, a. 56.

57. Le TAC relatif à une convention de prêt correspond au taux d'intérêt annuel si le coût d'emprunt est constitué uniquement d'intérêts.

54. For the purposes of this subdivision:

"APR" means the cost of borrowing expressed as the annual rate on the principal referred to in the first paragraph of section 55;

"disbursement charge" means a charge, other than the one referred to in the first paragraph of section 58, to recover an expense incurred by the lender to arrange, document, insure or secure a loan and includes charges referred to in subparagraphs 3 and 6 to 8 of the second paragraph of section 58;

"high-ratio loan" means a loan under which the amount advanced, together with the amount outstanding under any other hypothec that ranks equally with, or prior to, the hypothec loan exceeds 80% of the market value of the property securing the loan;

"principal" means the amount borrowed but does not include any cost of borrowing.

O.C. 299-2010, s. 54.

55. The cost of borrowing is calculated using the formula

APR = (C/(T×P)) × 100

in which

"APR" is the annual percentage rate of the cost of borrowing,

"C" is the cost of borrowing within the meaning of section 58 over the term of the loan,

"P" is the average of the principal of the loan outstanding at the end of each period for the calculation of interest under the loan agreement, before subtracting any payment that is due at that time, and

"T" is the term of the loan in years, expressed to at least 2 decimal points of significance.

For the purposes of the preceding paragraph:

(1) the APR may be rounded off to the nearest 1/8%;

(2) each instalment payment made on the loan must be applied first to the accumulated cost of borrowing and then to the outstanding principal;

(3) a period of
(a) one month is 1/12 of a year;
(b) one week is 1/52 of a year; and
(c) one day is 1/365 of a year;

(4) if the annual interest rate underlying the calculation is variable over the period of the loan, it must be set as the annual interest rate that applies on the day that the calculation is made;

(5) if there are no instalment payments under the loan agreement, then the APR must be calculated on the basis that the outstanding principal is to be repaid in one lump sum at the end of the term of the loan; and

(6) a loan agreement for an amount that comprises, in whole or in part, an outstanding balance from a prior loan is a new loan for the purpose of the calculation.

O.C. 299-2010, s. 55; OC. 1256-2011, s. 4.

56. If an immovable hypothec secures the use of a credit card or line of credit, the cost of borrowing is expressed as an annual rate that is,

(1) if the loan has a fixed annual interest rate, that annual interest rate; or

(2) if the loan has a variable interest rate, the annual interest rate that applies on the date of the disclosure.

O.C. 299-2010, s. 56.

57. The APR for a loan is the annual interest rate if there is no cost of borrowing other than interest.

Si un taux d'intérêt est divulgué en vertu de l'article 6 de la Loi sur l'intérêt (L.R.C. 1985, c. I-15), le TAC doit être calculé conformément à cette disposition.

D. 299-2010, a. 57.

58. Sauf pour une carte de crédit ou une marge de crédit, le coût d'emprunt comprend, au cours de la durée du prêt, tous les coûts d'emprunt et inclut les frais suivants :

1° les frais d'administration, y compris ceux relatifs aux services, aux opérations et à toute autre activité liée au prêt;

2° les honoraires et frais d'un avocat ou d'un notaire dont les services ont été retenus par le prêteur et qui sont payables par l'emprunteur;

3° les frais d'assurance autres que ceux exclus aux termes des paragraphes 1, 6 et 8 du deuxième alinéa;

4° les frais de courtage payés par le prêteur à un courtier relativement au prêt, si l'emprunteur doit rembourser ces frais au prêteur;

5° les frais pour les services d'évaluation, d'arpentage ou d'inspection de l'immeuble que grève l'hypothèque, fournis à l'emprunteur, si ces services sont exigés par le prêteur.

Sont toutefois exclus du coût d'emprunt :

1° les frais d'assurance du prêt dans l'un des cas suivants :
a) l'assurance est facultative;
b) l'emprunteur en est le bénéficiaire et le montant de l'assurance couvre la valeur de l'immeuble que grève l'hypothèque;

2° les frais exigibles pour tout découvert;

3° les frais pour l'enregistrement de documents ou l'obtention de renseignements contenus dans les registres publics concernant la sûreté grevant le bien donné en garantie du prêt;

4° les frais exigibles pour tout remboursement anticipé du prêt;

5° les honoraires ou frais d'un avocat ou d'un notaire, autres que ceux prévus au paragraphe 2 du premier alinéa;

6° les frais d'assurance contre les vices de titres, si l'emprunteur choisit l'assureur, si l'assurance est payée directement par l'emprunteur et si l'emprunteur est bénéficiaire de l'assurance;

7° les frais pour les services d'évaluation, d'arpentage ou d'inspection d'un immeuble que grève l'hypothèque, si l'emprunteur reçoit un rapport en provenance de la personne ayant fourni le service et s'il est autorisé à fournir une copie du rapport à des tiers;

8° les frais d'assurance en cas de défaut visant une hypothèque à ratio élevé;

9° les frais pour la tenue d'un compte de taxes requis dans le cas d'un prêt à ratio élevé ou qui sont facultatifs;

10° les frais pour la radiation d'une sûreté;

11° les frais exigibles en cas de défaut de l'emprunteur.

D. 299-2010, a. 58.

SECTION III
Prêt garanti par une hypothèque immobilière inversée

59. Le titulaire de permis ne doit pas conclure un prêt garanti par hypothèque immobilière inversée avec un emprunteur à moins qu'il n'ait reçu de l'emprunteur une déclaration écrite signée par un avocat ou un notaire déclarant qu'il a donné à l'emprunteur un avis indépendant sur le prêt sollicité.

D. 299-2010, a. 59.

If an interest rate is disclosed in accordance with section 6 of the Interest Act (R.S.C. 1985, c. I-15), the APR must be calculated in a manner that is consistent with that section.

O.C. 299-2010, s. 57.

58. Except for a credit card or a line of credit, the cost of borrowing consists of all the costs of borrowing under the loan over its term and includes the following charges:

(1) administrative charges, including charges for services, transactions or any other activity in relation to the loan;

(2) charges for the services and disbursements of an advocate or notary hired by the lender and payable by the borrower;

(3) insurance charges other than those excluded under subparagraphs 1, 6 and 8 of the second paragraph;

(4) brokerage charges paid by the lender to a broker in connection with the loan, if the borrower is required to reimburse the lender for the charges; and

(5) charges for appraisal, inspection or surveying services provided to the borrower in relation to the immovable that is security for the hypothec, if those services are required by the lender.

The cost of borrowing for a loan does not include

(1) charges for insurance on the loan if
(a) the insurance is optional; or
(b) the borrower is its beneficiary and the amount insured reflects the value of the immovable that is security for the hypothec;

(2) charges for an overdraft;

(3) charges paid to register documents or obtain information from a public register about security interests related to the immovable given as security;

(4) penalty charges for the prepayment of the loan;

(5) charges for the services or disbursements of an advocate or notary, other than those mentioned in subparagraph 2 of the first paragraph;

(6) charges for insurance against defects in title, if the borrower selects the insurer, if the insurance is paid for directly by the borrower and if the borrower is the beneficiary of the insurance;

(7) charges for appraisal, inspection or surveying services in relation to the immovable that is security for the hypothec, if the borrower receives a report from the person providing the service and is entitled to give the report to third parties;

(8) charges for insurance against default on a high-ratio loan;

(9) charges to maintain a tax account that are required for a high-ratio loan or that are optional;

(10) any charges to discharge a security interest; or

(11) default charges.

O.C. 299-2010, s. 58.

DIVISION III
Loan secured by reverse immovable hypothec

59. A licence holder may not enter into a loan secured by reverse immovable hypothec with a borrower unless the holder receives from the borrower a written statement signed by an advocate or a notary stating that the advocate or notary has given the borrower independent legal advice concerning the proposed loan.

O.C. 299-2010, s. 59.

60. Un prêt garanti par hypothèque immobilière inversée est un prêt garanti par hypothèque immobilière qui satisfait aux 2 conditions suivantes :

1° la somme prêtée n'a pas à être remboursée avant l'un ou plusieurs des événements suivants :

a) la mort de l'emprunteur ou, s'il y a plus d'un emprunteur, la mort du dernier emprunteur survivant;

b) l'acquisition par l'emprunteur ou par le dernier emprunteur survivant, selon le cas, d'un autre immeuble destiné à être utilisé comme résidence principale;

c) la vente de l'immeuble grevé par l'hypothèque;

d) l'emprunteur ou le dernier emprunteur survivant a quitté l'immeuble grevé d'une hypothèque afin de vivre ailleurs, sans aucune perspective raisonnable d'y revenir;

e) le défaut de paiement;

2° une ou plusieurs des conditions suivantes s'appliquent alors que l'emprunteur ou le dernier emprunteur survivant, selon le cas, continue d'occuper l'immeuble grevé d'une hypothèque comme résidence principale et respecte les termes et conditions du prêt :

a) aucun remboursement de capital ou paiement d'intérêts n'est exigible ou susceptible de le devenir;

b) bien que le paiement d'intérêts puisse devenir exigible, aucun remboursement du capital n'est exigible ou susceptible de le devenir;

c) bien que le paiement d'intérêts et le remboursement d'une partie du capital puissent devenir exigibles, le remboursement de tout le capital n'est pas exigible ou susceptible de le devenir.

D. 299-2010, a. 60.

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.

60. A loan secured by reverse immovable hypothec is a loan secured by immovable hypothec that satisfies both of the following conditions:

(1) the money advanced does not have to be repaid until the occurrence of one or more of the following events:

(a) the borrower's death or, if there is more than one borrower, the death of the last surviving borrower;

(b) the acquisition by the borrower or the last surviving borrower, as the case may be, of another immovable to use as his or her principal residence;

(c) the sale of the immovable charged with the hypothec;

(d) the borrower's or last surviving borrower's vacating the immovable charged with the hypothec to live elsewhere with no reasonable prospect of returning;

(e) payment default; and

(2) one or more of the following conditions applies while the borrower or last surviving borrower, as the case may be, continues to occupy the immovable charged with the hypothec as his or her principal residence and otherwise complies with the terms of the loan:

(a) no repayments of the principal or interest are due or capable of becoming due;

(b) although interest payments may become due, no repayment of all or part of the principal is due or capable of becoming due;

(c) although interest payments and repayment of part of the principal may become due, repayment of all of the principal is not due or capable of becoming due.

O.C. 299-2010, s. 60.

CHAPTER III
Professional conduct

DIVISION I
General

61. This chapter applies to brokers and agency executive officers whether or not they are carrying on activities.

O.C. 299-2010, s. 61.

DIVISION II
General duties and obligations towards the public

62. A broker or agency executive officer must act with prudence, diligence and competence and demonstrate integrity, courtesy and a spirit of cooperation. He or she may not commit acts that are derogatory to the honour and dignity of the profession.

The broker or agency executive officer must also adhere to sound practices.

O.C. 299-2010, s. 62.

63. The conduct of a broker or agency executive officer must demonstrate objectivity, discretion and moderation.

O.C. 299-2010, s. 63.

64. A broker or agency executive officer must support any measure aimed at protecting the public.

O.C. 299-2010, s. 64.

65. A broker or agency executive officer must support any measure likely to improve the quality of the services in the field in which the activities are carried on.

O.C. 299-2010, s. 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 d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou à modifier son témoignage.

D. 299-2010, a. 68.

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 (L.R.Q., c. 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 1 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. 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.

74. Le courtier ou le dirigeant d'agence doit assurer la mise à jour continuelle de ses connaissances.

D. 299-2010, a. 74.

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 d'une entreprise 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.

66. A broker or agency executive officer must refrain from carrying on activities in conditions or circumstances likely to impair the quality of services.

O.C. 299-2010, s. 66.

67. A broker or agency executive officer must carry on activities in such a manner as to avoid controversy.

O.C. 299-2010, s. 67.

68. A broker or agency executive officer must not attempt to intimidate a person dealt with, including to urge that person to withdraw a request made to the Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec or to alter testimony.

O.C. 299-2010, s. 68.

69. A broker or agency executive officer must not participate in any act or practice in real estate matters that may be illegal or that may harm the public or the profession.

O.C. 299-2010, s. 69.

70. A broker or agency executive officer must take all reasonable measures to ensure that the persons employed by or authorized to act on his or her behalf comply with the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.2) and the regulations made under it.

O.C. 299-2010, s. 70.

71. A broker or agency executive officer must collaborate with any official service or body responsible for protecting the public, to the extent provided by law.

O.C. 299-2010, s. 71.

72. A broker or agency executive officer must not urge a person insistently or improperly to use the broker's or the agency executive officer's professional services.

A broker or agency executive officer may not, in any manner whatsoever, unduly influence or attempt to influence persons who may be physically or emotionally vulnerable because of their age, state of health or the occurrence of a specific event or allow that such persons be influenced.

O.C. 299-2010, s. 72.

73. In carrying on activities, a broker or agency executive officer must take into account his or her aptitudes, limits on knowledge and means available. The broker or agency executive officer may not agree to engage in a brokerage transaction described in section 1 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.2) that is outside his or her field of expertise without seeking the necessary assistance, including from another licence holder having the required skills.

O.C. 299-2010, s. 73.

74. A broker or agency executive officer must ensure his or her knowledge is continually maintained current.

O.C. 299-2010, s. 74.

75. A broker or agency executive officer must, when speaking publicly of real estate matters, do so in a competent manner.

O.C. 299-2010, s. 75.

76. A broker or agency executive officer may express an opinion on the value of an immovable, an enterprise or the cost of a loan only if the opinion is based on and supported by generally accepted practice.

O.C. 299-2010, s. 76.

SECTION III
Devoirs et obligations envers la partie que représente le courtier et les parties à une transaction

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 édité par l'Organisme, conformément à l'article 11 du Règlement sur les contrats et formulaires, approuvé par le décret numéro 155-2012 du 29 février 2012.

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

83. Le courtier ou le dirigeant d'agence doit conseiller et informer avec objectivité la partie qu'il, ou l'agence pour laquelle il agit, représente et toutes les 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.

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 l'agence pour laquelle il agit, représente ou les parties à une transaction ou l'objet même de cette transaction.

D. 299-2010, a. 84.

DIVISION III
Duties and obligations towards the party represented and the parties to a transaction

77. A broker or agency executive officer must demonstrate a reasonable degree of availability or otherwise designate another licence holder as a replacement, and must take the necessary measures to ensure that all communications are dealt with in his or her absence and that all files are properly followed up.

O.C. 299-2010, s. 77.

78. A broker or agency executive officer must provide all explanations necessary to enable a person to understand and evaluate the services proposed or provided by them or the agency for which they act.

O.C. 299-2010, s. 78.

79. A broker or agency executive officer must not advise or encourage a party to a transaction to commit an act the broker or officer knows to be illegal or fraudulent.

O.C. 299-2010, s. 79.

80. A broker or agency executive officer must, if the protection of the interests of a party to a transaction so requires, advise that party to seek the assistance of a recognized expert.

O.C. 299-2010, s. 80.

81. A broker or agency executive officer must recommend to the person proposing to acquire an immovable that the person have a full inspection performed by a professional or a building inspector who

(1) has professional liability insurance covering fault, error and omission;

(2) uses a recognized inspection service agreement;

(3) performs inspections according to recognized building inspection standards; and

(4) submits a written report to the party that requested the inspection services.

The broker or agency executive officer may furnish a list of more than one professional or building inspector meeting the requirements of the first paragraph.

O.C. 299-2010, s. 81.

82. A broker or agency executive officer must recommend to the owner of the immovable that a statement regarding the immovable be furnished to any person proposing to acquire an interest in the immovable, when no form that must be used by licence holders concerning statements made by the seller is published by the Organization, in accordance with section 11 of the Regulation respecting contracts and forms, approved by Order in Council 155-2012 dated 29 February 2012.

O.C. 299-2010, s. 82, O.C. 156-2012, s. 7.

83. A broker or agency executive officer must act with objectivity whenever advising or informing the party represented by them or the agency for which they act and all other parties to a transaction. That obligation extends to all the material facts relevant to the transaction and to its object, and must be fulfilled without exaggeration, concealment or misrepresentation.

If applicable, the broker or officer must inform the parties of products and services that concern heritage protection and relate to the transaction.

O.C. 299-2010, s. 83.

84. A broker or agency executive officer must take steps, in accordance with accepted practice, to learn of any factors that may adversely affect the party represented by them or the agency for which they act, the parties to the transaction or the very object of the transaction.

O.C. 299-2010, s. 84.

85. Le courtier ou le dirigeant d'agence doit informer la partie qu'il représente et toutes les 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.

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 préalable du titulaire de permis à qui un contrat de courtage exclusif a été confié ou, si l'immeuble ne fait l'objet d'aucun contrat de courtage, du propriétaire vendeur.

D. 299-2010, a. 87.

88. Lorsqu'il rencontre la partie qu'il, ou l'agence pour laquelle il agit, représente ou une 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 la partie qu'il représente ou une partie à une transaction.

D. 299-2010, a. 88.

89. Le courtier ou le dirigeant d'agence doit informer la partie avec laquelle lui ou l'agence qu'il représente a un différend, de la possibilité, conformément à l'article 34 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2), de recourir à la conciliation ou à la médiation ou à l'arbitrage des comptes entre un courtier ou une agence et un client.

D. 299-2010, a. 89.

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, qu'un contrat de courtage lui a été confié en exclusivité ou qu'un immeuble ou une entreprise n'est pas disponible pour fins de visite.

D. 299-2010, a. 90.

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.

85. A broker or agency executive officer must inform the party represented and all other parties to a transaction of any known factor that may adversely affect the parties or the object of the transaction.

O.C. 299-2010, s. 85.

86. A broker or agency executive officer must, to ensure that all the parties to a transaction are protected, see that their rights and obligations are recorded in writing. The broker or agency executive officer must reasonably inform all the parties to a transaction of the rights and obligations arising from the documents they sign.

O.C. 299-2010, s. 86.

87. A broker or agency executive officer must, before visiting or arranging to have an immovable visited, first obtain the consent of the licence holder having an exclusive brokerage contract or the owner-seller if no brokerage contract has been entered into for the immovable.

O.C. 299-2010, s. 87.

88. When meeting the party represented by them or the agency for which they act or a party to a transaction, a broker or agency executive officer must take all necessary measures to protect the confidentiality of information obtained in conversations with those parties.

O.C. 299-2010, s. 88.

89. A broker or agency executive officer must inform the party with whom he or she or the agency represented has a dispute of the possibility under section 34 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.2) of referring the matter to conciliation or mediation, or to arbitration of accounts between a broker or an agency and a client.

O.C. 299-2010, s. 89.

DIVISION IV
Duties towards other licence holders

§1. *General obligations*

90. A broker or agency executive officer must not abuse another licence holder's good faith, use unfair practices against or seek to gain an unfair advantage over the other licence holder. In particular, the broker or agency executive officer must refrain from falsely claiming that a brokerage contract has been entered into or awarded exclusively or that an immovable or an enterprise is not available for visiting.

O.C. 299-2010, s. 90.

91. A broker or agency executive officer must use fair competition and customer solicitation practices.

O.C. 299-2010, s. 91.

92. A broker or agency executive officer must not denigrate or attempt to adversely affect the relations between another licence holder and the client represented, the other parties to a transaction or other licence holders.

O.C. 299-2010, s. 92.

93. A broker or agency executive officer must abstain from expressing an opinion on a transaction completed by another licence holder unless an opinion is solicited. The broker or agency executive officer must then give an informed and objective opinion that takes into account all the factors involved in the transaction.

O.C. 299-2010, s. 93.

94. A broker or agency executive officer must not use a discipline committee decision or any element brought to the broker's or agency executive officer's attention in connection with evidence disclosure for the purpose of harming a licence holder.

O.C. 299-2010, s. 94.

§2. *Duty of collaboration*

95. A broker or agency executive officer must, to facilitate the closing of a transaction, collaborate with every other licence holder who so requests, on reasonable terms agreed on beforehand.

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 contrevenir 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***

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

D. 299-2010, a. 98.

99. Le courtier ou le dirigeant d'agence ne doit poser aucun acte incompatible avec un contrat de courtage 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 opération envisagée autrement que par l'intermédiaire du titulaire d'un permis auquel un contrat de courtage exclusif a été confié, sauf s'il a l'autorisation de ce titulaire d'un permis.

Un 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 exclusif confié à 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.

§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.

In that context, the broker or agency executive officer must not share remuneration in a manner that could compromise the closing of a transaction. He or she must also not share or offer to share remuneration in a manner that is unfavourable to any of the parties to the transaction or that contravenes section 39.

O.C. 299-2010, s. 95.

96. Any other licence holder collaborating in a transaction must be informed by the broker or agency executive officer of the existence of every transaction proposal, whether accepted or not. The broker or agency executive officer may not, however, reveal the substance of the proposal.

O.C. 299-2010, s. 96.

97. When collaborating in a transaction, a broker or agency executive officer must reveal to the other licence holders all information relevant to the closing of the transaction.

O.C. 299-2010, s. 97.

§3. ***Exclusive brokerage contracts***

98. A broker or agency executive officer must, before entering into a brokerage contract, take the necessary steps to ascertain whether the proposed transaction is not already covered by an exclusive brokerage contract.

99. A broker or agency executive officer must not perform any act that is incompatible with an exclusive brokerage contract made with another licence holder. In particular, the broker or officer may not set appointments, present transaction proposals or conduct negotiations in relation to a proposed transaction otherwise than through the licence holder under the exclusive brokerage contract, unless authorized to do so by that holder.

A broker or agency executive officer may, however, engage in general solicitation so long as it is not directly or specifically aimed at persons or partnerships already bound by an exclusive brokerage contract entered into with another licence holder. The solicitation may, for example, be made to all persons or partnerships that are owners in a particular geographic area or that are members of a particular profession, club or organization.

O.C. 299-2010, s. 99.

§4. ***Presentation of transaction proposals***

100. A broker or agency executive officer must not prevent another licence holder who has obtained a written transaction proposal from participating in the presentation of the proposal, unless written instructions to that effect have been received from the party represented.

O.C. 299-2010, s. 100.

101. A broker or agency executive officer must not unduly delay presenting a transaction proposal received from another licence holder.

O.C. 299-2010, s. 101.

102. A broker or agency executive officer must present every transaction proposal to the prospective contracting party as soon as possible after receiving it. The presentation must take place through the licence holder retained by the prospective contracting party to act as a representative, unless written authorization allowing otherwise is given by the prospective contracting party.

A broker or agency executive officer receiving more than one proposal must present each proposal without preference, including as regards chronological order of receipt, identity of the licence holder receiving it and circumstances in which it was made.

O.C. 299-2010, s. 102.

SECTION V
Devoirs et obligations envers la profession

§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'autoréglementation du courtage immobilier du Québec*

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)

DIVISION V
Duties and obligations towards the profession

§1. *Contribution to advancement of the profession*

103. A broker or agency executive officer must contribute, insofar as is possible, to the development of the profession, including by sharing knowledge and experience with other licence holders.

O.C. 299-2010, s. 103.

104. A broker or agency executive officer must not allow or encourage in any manner a person or partnership not licensed by the Organization to illegally engage in brokerage or agency activities.

O.C. 299-2010, s. 104.

§2. *Collaboration with the Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec*

105. A broker or agency executive officer must collaborate in any inspection, inquiry conducted by the syndic or assistant syndic, process by the assistance service or the indemnity committee to obtain information, or proceeding related to mediation, arbitrage or conciliation conducted by the Organization, in particular by disclosing all the facts known personally, producing all relevant documents and replying as soon as possible to every request in the manner determined by the person making the request.

A broker carrying on activities within a business corporation must ensure the collaboration of the corporation, its executive officers and its employees, if applicable.

O.C. 299-2010, s. 105; OC. 1256-2011, s. 5.

106. A broker or agency executive officer may not exaggerate, conceal or misrepresent the information or documents provided during an inspection, an inquiry conducted by the syndic or assistant syndic, the assistance service or the indemnity committee, or in any proceeding related to mediation, arbitrage or conciliation conducted by the Organization.

O.C. 299-2010, s. 106.

107. A broker or agency executive officer may not urge a person holding information concerning the broker or agency executive officer, another licence holder or a transaction not to collaborate with a person referred to in section 105.

The broker or agency executive officer may not refuse to authorize a person to disclose information concerning the broker, the agency executive officer or the agency once a disclosure request has been made by a person referred to in section 105.

O.C. 299-2010, s. 107; OC. 1256-2011, s. 6.

108. A broker or agency executive officer who is aware that no offence has been committed may not request an inquiry by the syndic or assistant syndic, request an intervention by the assistance service, or allow such an inquiry or intervention to continue with regard to a licence holder's conduct.

O.C. 299-2010, s. 108.

109. A broker or agency executive officer who is informed that a request for an inquiry or intervention has been made in his or her regard, that such an inquiry is being conducted by the syndic or assistant syndic or by an investigator hired by the syndic, or that such an intervention by the assistance service is under way, or to whom a disciplinary complaint has been notified, may not communicate with the person who requested an inquiry or intervention without prior written permission of the syndic, an assistant syndic or an analyst with the assistance service.

O.C. 299-2010, s. 109.; I.N. 2016-01-01 (NCCP)

CHAPITRE IV
Représentation, publicité et information sur les immeubles

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 1 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. 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.

112. Le titulaire de permis, ou quiconque fait la promotion de services de courtage immobilier ou hypothécaire, 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 les courtiers et les agences;

3° aux coûts d'un prêt garanti par hypothèque immobilière;

4° au prix de vente d'un immeuble, lequel doit être celui prévu au contrat de courtage ou à la proposition de transaction.

D. 299-2010, a. 112.

113. Le titulaire de permis, ou quiconque fait la promotion de services de courtage immobilier ou hypothécaire, 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 1 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2) s'il n'en a pas le droit au moment de ces représentations ou publicités;

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;

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.

SECTION II
Identification des courtiers et des agences

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;

CHAPTER IV
Representation, advertising and information on immovables

DIVISION I
Representation and advertising

110. The goods or services provided by a broker or an agency must conform to statements or advertisements made concerning the goods or services.

O.C. 299-2010, s. 110.

111. A broker or an agency may make representations or engage in advertising in connection with a brokerage transaction described in section 1 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.2) or disseminate information concerning an immovable only with the express written authorization of the person or partnership on whose behalf the broker or agency undertook to do so.

O.C. 299-2010, s. 111.

112. No licence holder or person promoting real estate or mortgage brokerage services may in any manner make representations or engage in advertising that is false, misleading or incomplete or that leaves out a material fact.

Any dissemination of false, misleading or incomplete information is therefore prohibited, in particular with regard to

(1) the competence of a licence holder;

(2) the extent or efficiency of the services provided or those generally provided by brokers and agencies;

(3) the costs of a loan secured by immovable hypothec; or

(4) the selling price of an immovable, which must be the price set in the brokerage contract or the transaction proposal.

O.C. 299-2010, s. 112.

113. No licence holder or person promoting real estate or mortgage brokerage services may make, engage in or allow any representation or advertising that

(1) suggests the licence holder or person is authorized to engage in a brokerage transaction described in section 1 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.2) when in fact he or she is not legally qualified to do so at the time of the representation or advertising;

(2) falsely suggests that he or she holds a specialist's title;

(3) contains information or uses a formulation, name, trademark, slogan or logo likely to be confusing;

(4) contains a statistic for which no source is given; or

(5) contains a photograph of the licence holder taken more than 5 years earlier.

O.C. 299-2010, s. 113.

DIVISION II
Identification of brokers and agencies

114. Representations and advertising relating to a broker must state

(1) the broker's name, as is appears on the broker's licence;

(2) the licence held by the broker, except if the advertising is in a periodical, in which case a recognized abbreviation may be used; and

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.

Le titulaire d'un permis de courtier immobilier et d'un permis de courtier hypothécaire peut n'indiquer qu'un seul de ces permis. Toutefois, il doit uniquement indiquer son permis de courtier hypothécaire lorsque, dans les représentations ou publicités, l'agence qu'il représente est identifiée uniquement comme agence hypothécaire.

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

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

1° courtier immobilier;

2° courtier immobilier résidentiel;

3° courtier immobilier commercial;

4° courtier immobilier hypothécaire.

S'il est titulaire d'un permis de courtier immobilier assorti d'un droit d'exercice restreint prévu à l'article 2 du Règlement sur la délivrance des permis de courtier ou d'agence (c. C-73.2, r. 3), il ne peut indiquer que la ou les mentions indiquées aux paragraphes 2 et 3 qui correspondent à son droit d'exercice.

D. 299-2010, a. 115.

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

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

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

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.

Le titulaire d'un permis d'agence immobilière et d'un permis d'agence hypothécaire peut indiquer l'un ou l'autre de ces permis, ou les deux.

D. 299-2010, a. 116.

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

1° agence immobilière;

2° agence immobilière résidentielle;

3° agence immobilière commerciale;

4° agence immobilière hypothécaire.

D. 299-2010, a. 117.

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, 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;

(3) if applicable, the name of the agency for which the broker carries on activities and, after the name, the licence held by the agency, except if the advertising is in a periodical, in which case the name of the agency is sufficient.

A holder of a real estate broker's licence and a mortgage broker's licence may specify only one of those licences, but must specify only the mortgage broker's licence if, in representations or advertising, the agency represented is designated solely as a mortgage agency.

O.C. 299-2010, s. 114; O.C. 939-2013, s. 8.

115. To describe the licence held, a real estate broker must specify one or more of the following designations:

(1) real estate broker;

(2) residential real estate broker;

(3) commercial real estate broker;

(4) real estate mortgage broker.

If the broker holds a real estate broker's licence with a restriction described in section 2 of the Regulation respecting the issue of broker's and agency licences (c. C-73.2, r. 3), the broker may specify only the designation or designations in subparagraphs 2 and 3 that describe the broker's legal qualification.

O.C. 299-2010, s. 115.

115.1. Where a broker carries on activities within a business corporation, representations and advertising must be made by the corporation and indicate, in addition to the indications provided for in section 114, the name of the corporation.

The broker does not have to indicate the designations provided for in subparagraphs 1 and 2 of the first paragraph of section 114 if the broker indicates, after the name of the corporation, as the case may be, "business corporation of a real estate broker" or "business corporation of a mortgage broker" or an abbreviation provided for in the Act governing the corporation.

O.C. 1256-2011, s. 7; O.C. 939-2013, s. 9.

116. An agency must, in representations and advertising, specify

(1) the name indicated on its licence; and

(2) the licence held, except for advertising in a periodical, in which case a recognized abbreviation may be used.

The holder of a real estate agency licence and a mortgage agency licence may specify either or both of those licences.

O.C. 299-2010, s. 116.

117. To describe the licence it holds, a real estate agency must use one or more of the following designations:

(1) real estate agency;

(2) residential real estate agency;

(3) commercial real estate agency; and

(4) real estate mortgage agency.

O.C. 299-2010, s. 117.

DIVISION III
Information on immovables

118. Whatever the medium, a property description or similar document intended for the public in which the details of an immovable subject to a brokerage contract are provided must specify

(1) if applicable, the existence of a statement from the owner of the immovable for sale or lease and the availability of any document containing that statement;

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 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 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 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 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 (L.R.Q., c. C-73.2) ou du présent règlement.

D. 299-2010, a. 118.

119. *(Omis)*.

D. 299-2010, a. 119.

D. 299-2010, 2010 G.O. 2, 1308

(2) if applicable, that the immovable is being sold with no legal warranty;

(3) the name of the broker or agency under the brokerage contract and the licence held, displayed prominently in type of the same colour at least the size of the other information appearing in the document or property description;

(4) if applicable, that the holder under the brokerage contract has a direct or indirect interest in the immovable and that the notice required by section 18 is available;

(5) if the brokerage contract is for the sale of the immovable, that the document or property description is not an offer or a promise that may bind the seller, but is an invitation to submit such offers or promises; and

(6) unless the owner of the immovable gives written instructions regarding non-disclosure of the owner's identity, information on the subject of the brokerage contract or the parties to it that is necessary to complete a transaction proposal.

The property description or document may contain other information that conforms to the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.2) or of this Regulation.

O.C. 299-2010, s. 118.

119. *(Omitted)*.

O.C. 299-2010.

O.C. 299-2010, 2010 G.O. 2, 837

Règlement sur les contrats et formulaires

Loi sur le courtage immobilier (RLRQ, c. C-73.2, a. 26 et 46, par.13°)

Regulation respecting contracts and forms

Real Estate Brokerage Act (CQLR, c. C-73.2, ss. 26 and 46, par. 13)

c. C-73.2, r. 2.1

CHAPITRE I
Modalités d'utilisation

1. Tout contrat, toute proposition de transaction ou tout formulaire, y compris celui qui constate un tel contrat ou une telle proposition, relatif à une opération de courtage visée à l'article 1 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2), doit être complété clairement et lisiblement par un titulaire de permis. Lorsque ce dernier en complète un de façon manuscrite, il doit le faire à l'encre.

D. 155-2012, a. 1.

2. Lorsque le titulaire de permis utilise des abréviations, il doit en faire la description complète à la première occurrence ou dans une annexe au contrat, à la proposition de transaction ou au formulaire.

D. 155-2012, a. 2.

3. Une mention ou une stipulation ne doit pas laisser d'ambiguïté quant au fait que certains termes et conditions d'un contrat, d'une proposition de transaction ou d'un formulaire s'appliquent ou non.

D. 155-2012, a. 3.

4. Lorsque le titulaire de permis complète un formulaire, 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. 155-2012, a. 4.

5. Une rature à une mention ou à une stipulation contenue dans un contrat, une proposition de transaction ou un formulaire 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 contrat, la proposition de transaction ou le formulaire avant sa signature.

D. 155-2012, a. 5.

6. Toute modification que peut apporter un titulaire de permis à un contrat, à une proposition de transaction ou à un formulaire doit porter uniquement sur l'objet visé par les termes et conditions de celui-ci.

D. 155-2012, a. 6.

7. Le titulaire de permis doit, avant de faire signer un contrat, une proposition de transaction ou un formulaire 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. 155-2012, a. 7.

CHAPTER I
Terms and conditions of use

1. Every contract, transaction proposal and form, including a form used to record a contract or transaction proposal, relating to a brokerage transaction referred to in section 1 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.2), must be completed clearly and legibly by the licence holder concerned. When a licence holder completes a contract, transaction proposal or form by hand, he or she must use ink.

O.C. 155-2012, s. 1.

2. When a licence holder uses an abbreviation, he or she must write the term out in full at its first occurrence or in an appendix to the contract, transaction proposal or form.

O.C. 155-2012, s. 2.

3. A particular or stipulation may not leave any ambiguity about whether or not some of the terms and conditions or a contract, transaction proposal or form apply.

O.C. 155-2012, s. 3.

4. A licence holder who completes a form must use type that is different from the type used for the particulars or stipulations printed on the form, to enable the parties to easily distinguish those particulars and stipulations from any additions or amendments.

O.C. 155-2012, s. 4.

5. Any particular or stipulation printed on a contract, transaction proposal or form that is struck out must be struck out by the licence holder in a clearly visible way, and the consent of the parties to the strikeout must be indicated on the contract, transaction proposal or form before it is signed.

O.C. 155-2012, s. 5.

6. Any amendment made to a contract, transaction proposal or form by a licence holder must pertain only to the object of the terms and conditions of that contract, transaction proposal of form.

O.C. 155-2012, s. 6.

7. A licence holder must, before having a contract, a transaction proposal or a form that he or she has completed signed, allow the parties to take cognizance of its terms and conditions and provide all explanations and answers to questions that the parties may ask.

O.C. 155-2012, s. 7.

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

D. 155-2012, a. 8.

9. Un formulaire doit porter un titre et un numéro unique.

D. 155-2012, a. 9.

10. Une mention requise par le présent règlement, qui doit être indiquée sur un contrat, une proposition de transaction ou un formulaire, peut être indiquée sur une annexe à ce contrat, à cette proposition ou à ce formulaire et en fait alors partie intégrante.

D. 155-2012, a. 10.

11. Le titulaire de permis doit utiliser le formulaire édité par l'Organisme relativement à une proposition de transaction ou un contrat lorsqu'un tel formulaire existe, y compris pour toute annexe ou modification à une telle proposition de transaction ou un tel contrat.

L'Organisme doit afficher le formulaire visé au premier alinéa sur son site Internet officiel.

Le premier alinéa ne s'applique pas aux formulaires dont l'usage est uniquement recommandé par l'Organisme.

D. 155-2012, a. 11.

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

Un contrat, une proposition de transaction ou un formulaire peut être sur support papier ou sur tout autre support permettant de l'imprimer et d'en assurer l'intégrité.

D. 155-2012, a. 12.

CHAPITRE II
Mentions obligatoires, interdites ou supplétives de volonté

SECTION I
Dispositions générales

13. Tout contrat par lequel un courtier ou une agence s'engage à agir comme intermédiaire à l'égard d'un immeuble ou d'une entreprise doit indiquer les mentions suivantes :

1° l'identification et les coordonnées des parties;

2° l'objet et la durée du contrat;

3° son exclusivité, le cas échéant;

4° le fait qu'il ne soit pas résiliable, le cas échéant;

5° l'identification de l'immeuble ou les caractéristiques de l'immeuble recherché ainsi que la description de l'entreprise, selon le cas;

6° le prix et les conditions de vente, d'achat, d'échange de l'immeuble ou de l'entreprise ou de location de l'immeuble;

7° le mode de rétribution du courtier ou de l'agence et les conditions d'exigibilité de cette rétribution;

8° la possibilité pour les parties de recourir, en cas de différend, à la conciliation, à la médiation ou à l'arbitrage des comptes prévus à l'article 34 de la Loi sur le courtage immobilier;

9° tout autre droit et toute autre obligation des parties.

D. 155-2012, a. 13.

8. A licence holder must not add anything to, amend or strike out anything from a contract, a transaction proposal or a form after one of the parties has signed at the bottom of the contract, transaction proposal or form.

O.C. 155-2012, s. 8.

9. A form must bear a title and a unique identifying number.

O.C. 155-2012, s. 9.

10. A particular required by this Regulation to be indicated on a contract, transaction proposal or form may be indicated on an appendix to the contract, transaction proposal or form, and forms an integral part of it.

O.C. 155-2012, s. 10.

11. A licence holder must use the form published by the Organization in connection with a transaction proposal or contract when such a form exists, and for any appendix or amendment to such a transaction proposal or contract.

The Organization must display a form referred to in the first paragraph on its official website.

The first paragraph does not apply to forms the use of which is simply recommended by the Organization.

O.C. 155-2012, s. 11.

12. A licence holder must give a copy of the contract, transaction proposal or form to the parties concerned once it has been completed and signed.

A contract, transaction proposal or form may be in the form of a paper document or in any other form that allows it to be printed and guarantees its integrity.

O.C. 155-2012, s. 12.

CHAPTER II
Compulsory and prohibited particulars and particulars that supplement intention

DIVISION I
General provisions

13. Every contract in which a broker or agency undertakes to act as an intermediary with respect to an immovable or enterprise must include the following particulars:

(1) the names of the parties and their contact information;

(2) the object and duration of the contract;

(3) if such is the case, the contract's exclusivity;

(4) if such is the case, the contract's irrevocability;

(5) the identification of the immovable concerned, the characteristics of the immovable sought, or a description of the enterprise concerned, as the case may be;

(6) the price and conditions for the sale, purchase or exchange of the immovable or enterprise, or for the leasing of the immovable;

(7) the mode of remuneration of the broker or agency, and the conditions on which the remuneration may be claimed;

(8) the possibility for the parties of engaging in conciliation, mediation or arbitration of accounts in the event of a dispute, as provided for in section 34 of the Real Estate Brokerage Act;

(9) any other right or obligation of the parties.

O.C. 155-2012, s. 13.

14. Toute proposition de transaction relative à un immeuble ou une entreprise doit indiquer les mentions suivantes :

1° l'identification et les coordonnées des parties;

2° l'objet de la proposition de transaction;

3° l'identification de l'immeuble ainsi que la description de l'entreprise, le cas échéant;

4° le prix et les conditions d'achat, de vente, d'échange de l'immeuble ou de l'entreprise ou, selon le cas, de location de l'immeuble et, le cas échéant, le montant de l'acompte remis au courtier ou à l'agence en fidéicommis suivant les termes prévus pour la fiducie;

5° le mode de paiement du prix d'achat, de vente ou d'échange, y inclus selon le cas, les modalités du versement des fonds additionnels, du nouvel emprunt hypothécaire, de la prise en charge des obligations relatives aux emprunts hypothécaires existants et du solde du prix de vente;

6° les modalités et les conditions de signature par les parties de l'acte de vente, du bail ou du contrat d'échange;

7° que toute déclaration du vendeur ou du locateur portant sur l'immeuble ou sur l'entreprise et faite antérieurement à la proposition de transaction fait partie intégrante de celle-ci;

8° les conditions d'acceptation de la proposition de transaction, notamment la date et l'heure de l'expiration de la proposition de transaction;

9° tout autre droit et toute autre obligation des parties.

D. 155-2012, a. 14.

15. Un contrat, une proposition de transaction ou un formulaire peut contenir toute autre mention qui respecte les dispositions de la Loi sur le courtage immobilier.

D. 155-2012, a. 15.

16. Il est interdit à un titulaire de permis d'inclure dans un contrat ou un formulaire une stipulation permettant à celui-ci d'être rétribué ou payé avant que les services qu'il s'est engagé à rendre soient rendus ou que les déboursés soient encourus.

D. 155-2012, a. 16.

SECTION II
Contrat et proposition de transaction relatifs à certains immeubles résidentiels

17. Le contrat relatif à un immeuble visé à l'article 23 de la Loi sur le courtage immobilier doit, outre les mentions prévues à l'article 13 du présent règlement, indiquer les mentions suivantes :

1° qu'à défaut d'une stipulation quant à la date et à l'heure de l'expiration du contrat, celui-ci expire 30 jours après sa conclusion;

2° que les données apparaissant au contrat ne peuvent être utilisées que selon les termes et conditions prescrits au contrat ou selon ce que prévoit le Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité (R.R.Q., c. C-73.2, r. 1);

3° sauf dans le cas d'un contrat de courtage visant l'achat, que le courtier ou l'agence est, le cas échéant, autorisé à transmettre les informations concernant l'immeuble faisant l'objet du contrat à un service de diffusion d'information à d'autres courtiers ou agences et que le courtier ou l'agence a l'obligation de transmettre, sans délai, ces informations à ce service de diffusion d'information;

14. Every transaction proposal with respect to an immovable or enterprise must include the following particulars:

(1) the names of the parties and their contact information;

(2) the object of the transaction proposal;

(3) the identification of the immovable or a description of the enterprise concerned, as the case may be;

(4) the price and conditions for the purchase, sale or exchange of the immovable or enterprise or for the leasing of the immovable and, if applicable, the amount of the deposit given in trust to the broker or agency in accordance with the terms and conditions for trust accounting;

(5) the mode of payment of the purchase, sale or exchange price and, if applicable, the terms and conditions governing the payment of additional funds, a new hypothecary loan, the transfer of the obligations of an existing hypothecary loan or a balance of sale price;

(6) the terms and conditions governing the signing of the deed of sale, the lease or the contract of exchange by the parties;

(7) a mention to the effect that any statement concerning the immovable or enterprise made prior to the transaction by the seller or lessor forms an integral part of the transaction;

(8) the conditions for the acceptance of the transaction proposal, including the date and time at which the transaction proposal expires;

(9) any other right or obligation of the parties.

O.C. 155-2012, s. 14.

15. A contract, transaction proposal or form may contain any other particular that complies with the provisions of the Real Estate Brokerage Act.

O.C. 155-2012, s. 15.

16. No licence holder may include in a contract or form a stipulation allowing the licence holder to be remunerated or paid before the services which the licence holder has undertaken to provide have been provided or before the amounts concerned have been disbursed.

O.C. 155-2012, s. 16.

DIVISION II
Contracts and transaction proposals concerning certain residential immovables

17. A contract relating to an immovable referred to in section 23 of the Real Estate Brokerage Act must, in addition to the particulars specified in section 13 of this Regulation, include particulars specifying:

(1) that unless the date and time at which the contract expires are indicated, the contract expires 30 days after being signed;

(2) that the data included in the contract may only be used in accordance with the terms and conditions prescribed in the contract or as provided for by the Regulation respecting brokerage requirements, professional conduct of brokers and advertising (R.R.Q., c. C-73.2, r. 1);

(3) except in the case of a brokerage contract for a purchase, that the broker or agency is, if applicable, authorized to forward information concerning the immovable that is the object of the contract to a service that disseminates information to other brokers and agencies, and that the broker or agency is required to forward such information without delay to the information dissemination service;

4° le cas échéant, que toute somme reçue à titre d'avance de rétribution ou de déboursés sera versée sans délai dans le compte général en fidéicommis du courtier ou de l'agence et qu'elle ne pourra être retirée que lorsque les services auront été rendus ou que les déboursés auront été encourus et que ces montants auront été facturés ou constatés par écrit et auront été transmis au cocontractant ou acceptés par ce dernier;

5° sauf dans le cas d'un contrat de courtage visant l'achat, les conditions de partage de rétribution offertes au courtier ou à l'agence qui collabore à la transaction ainsi que les conséquences engendrées par les conditions proposées;

6° le texte de l'article 28 de la Loi sur le courtage immobilier, avant l'espace prévu pour la signature des parties;

7° les droits et obligations prévus à la section IV du chapitre I du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité et, le cas échéant, la façon de les exercer;

8° toute déclaration du vendeur ou du locateur portant sur l'immeuble et pertinente à la transaction.

D. 155-2012, a. 17.

18. Il est interdit d'inclure dans un contrat visé par la présente section une stipulation qui a pour effet de le renouveler automatiquement.

D. 155-2012, a. 18.

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

D. 155-2012, a. 19.

20. À défaut d'avoir conclu un contrat visé à la présente section, le titulaire de permis ne peut réclamer ni recevoir aucune rétribution de la part de la partie qu'il représente.

D. 155-2012, a. 20.

21. La proposition de transaction relative à un immeuble visé à l'article 23 de la Loi sur le courtage immobilier doit, outre les mentions prévues à l'article 14 du présent règlement, indiquer :

1° le cas échéant, les conditions d'inspection ainsi que les conditions d'annulation de la proposition de transaction à la suite de l'inspection;

2° la date d'occupation des lieux et le cas échéant, les modalités relatives à celle-ci si elle est postérieure à la signature de l'acte de vente.

D. 155-2012, a. 21.

22. Il est interdit de modifier de quelque façon que ce soit un formulaire édité par l'Organisme relativement à un contrat ou une proposition de transaction visé par la présente section pour diminuer les obligations du titulaire de permis ou pour augmenter celles de son ou ses cocontractants.\

D. 155-2012, a. 22.

SECTION III
Contrat relatif à un prêt garanti par hypothèque immobilière

23. Le contrat conclu avec un emprunteur, par lequel un courtier ou une agence s'engage à agir comme intermédiaire pour l'obtention d'un prêt garanti par hypothèque immobilière doit, outre les mentions prévues aux paragraphes 1° à 4°, 7° à 9o, de l'article 13 du présent règlement, indiquer les mentions suivantes :

1° les caractéristiques et les modalités relatives à l'obtention du prêt sollicité ainsi que l'identification de l'immeuble qui sera grevé d'une hypothèque, le cas échéant;

(4) if applicable, that any amount received as an advance on remuneration or disbursements will be paid without delay into the general trust account of the broker or agency and may not be withdrawn until the services have been provided or the disbursements have been incurred, and until the amounts have been invoiced or specified in writing and sent to or accepted by the co-contractant;

(5) except in the case of a brokerage contract for a purchase, the conditions for the sharing of remuneration offered to a broker or agency that participates in the transaction, and the consequences of those conditions;

(6) the text of section 28 of the Real Estate Brokerage Act, above the space provided for the signatures of the parties;

(7) the rights and obligations provided for in Division IV of Chapter I of the Regulation respecting brokerage requirements, professional conduct of brokers and advertising and, if applicable, the way in which they are to be exercised;

(8) any statement by the seller or lessor concerning the immovable that is relevant to the transaction.

O.C. 155-2012, s. 17.

18. No contract referred to in this Division may contain a stipulation that automatically renews the contract.

O.C. 155-2012, s. 18.

19. Unless the date and time on which a contract referred to in this Division expires are indicated, the contract expires 30 days after being signed.

O.C. 155-2012, s. 19.

20. No licence holder may claim or receive remuneration from the party he or she represents unless a contract referred to in this Division has been signed.

O.C. 155-2012, s. 20.

21. A transaction proposal with respect to an immovable referred to in section 23 of the Real Estate Brokerage Act must, in addition to the particulars specified in section 14 of this Regulation, include particulars specifying

(1) where applicable, the conditions governing an inspection and the conditions governing the cancellation of the transaction proposal following an inspection;

(2) the date of occupation and, if applicable, the terms and conditions for occupation if it occurs after the signing of the deed of sale.

O.C. 155-2012, s. 21.

22. No person may amend a form published by the Organization in connection with a contract or transaction proposal referred to in this Division in any way that reduces the obligations of the licence holder or increases the obligations of the co-contractor or co-contractors.

O.C. 155-2012, s. 22.

DIVISION III
Contract relating to a loan secured by immovable hypothec

23. A contract signed with a lender in which a broker or agency undertakes to acts as an intermediary in the obtaining of a loan secured by immovable hypothec must, in addition to the particulars specified in paragraphs 1 to 4 and 7 to 9 of section 13 of this Regulation, include particulars specifying

(1) the characteristics of and terms and conditions for the obtaining of the loan, and the identification of the immovable that will be affected by the hypothec, if applicable;

2° le cas échéant, que toute somme reçue à titre d'avance de rétribution ou de déboursés sera versée sans délai dans le compte général en fidéicommis du courtier ou de l'agence et qu'elle ne pourra être retirée que lorsque les services auront été rendus ou que les déboursés auront été encourus et que ces montants auront été facturés ou constatés par écrit et auront été transmis à l'emprunteur ou acceptés par ce dernier;

3° les modalités de la collecte, de l'utilisation ou de la communication des renseignements personnels relatifs à l'emprunteur et que ceux-ci ne peuvent être utilisés que selon les termes et conditions prescrits au contrat, selon ce que prévoit le Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité ou selon les lois relatives à la protection des renseignements personnels.

D. 155-2012, a. 23.

24. À défaut d'une stipulation quant à la date et à l'heure d'un contrat visé par la présente section, celui-ci expire 30 jours après sa conclusion.

D. 155-2012, a. 24.

CHAPITRE III
Dispositions finales

25. Le présent règlement remplace le Règlement sur les contrats et formulaires (R.R.Q., c. C-73.2, r. 2).

D. 155-2012, a. 25.

26. Le présent règlement entre en vigueur le 1er juillet 2012.

D. 155-2012, a. 26.

(2) if applicable, that any amount received as an advance on remuneration or disbursements will be paid without delay into the general trust account of the broker or agency and may not be withdrawn until the services have been provided or the disbursements have been incurred, and until the amounts have been invoiced or specified in writing and sent to or accepted by the lender;

(3) the terms and conditions governing the gathering, use and disclosure of personal information concerning the borrower, and the fact that the information may only be used in accordance with the terms and conditions prescribed in the contract, as provided for in the Regulation respecting brokerage requirements, professional conduct of brokers and advertising or by the Acts concerning the protection of personal information.

O.C. 155-2012, s. 23.

24. Unless the date and time on which a contract referred to in this Division expires are indicated, the contract expires 30 days after being signed.

O.C. 155-2012, s. 24.

CHAPTER III
Final provisions

25. This Regulation replaces the Regulation respecting contracts and forms (R.R.Q., c. C-73.2, r. 2).

O.C. 155-2012, s. 25.

26. This Regulation comes into force on July 1, 2012.

O.C. 155-2012, s. 26.

Règlement édictant des mesures transitoires pour l'application de la Loi sur le courtage immobilier

Loi sur le courtage immobilier (RLRQ, c. C-73.2, a. 157)

Regulation to enact transitional measures for the application of the Real Estate Brokerage Act

Real Estate Brokerage Act (CQLR, c. C-73.2, ss. 157)

c. C-73.2, r. 7

1. Une personne qui, le 30 avril 2010, est titulaire d'un certificat de courtier immobilier agréé, d'agent immobilier agréé ou de courtier immobilier affilié délivré par l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec en vertu de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.1), qui, à cette date, représente une société ou une personne morale titulaire d'un certificat de courtier immobilier agréé, conformément à l'article 7 de cette loi, ou dirige un établissement ou agit comme adjoint d'une personne qui dirige un établissement, conformément à l'article 13 de cette loi, est réputée posséder les compétences en gestion des activités professionnelles des courtiers et des agences exigées pour être dirigeant d'agence en vertu de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2).

D. 301-2010, a. 1.

2. Un permis de courtier immobilier est délivré à la personne physique qui, le 30 avril 2010, représente une société ou une personne morale titulaire d'un certificat de courtier immobilier agréé, conformément à l'article 7 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.1), à cette date, dirige un établissement ou qui agit comme adjoint de celle-ci, conformément à l'article 13 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.1), sans être titulaire d'un certificat délivré par l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec.

D. 301-2010, a. 2.

3. La personne qui, le 30 avril 2010, représente une société ou une personne morale qui est réputée titulaire d'un permis en vertu de l'article 147 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2), est réputée être le dirigeant de cette société ou de cette personne.

D. 301-2010, a. 3.

4. Est exemptée de l'obligation de satisfaire aux conditions prévues aux paragraphes 2 et 4 de l'article 1 du Règlement sur la délivrance des permis de courtier ou d'agence (c. C-73.2, r. 3), la personne physique qui, au plus 2 ans après l'expiration ou l'abandon de son certificat d'agent ou de courtier immobilier délivré conformément à la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.1), demande un permis de courtier immobilier si elle a suivi toute formation supplémentaire imposée aux titulaires de permis de courtier immobilier par l'Organisme depuis le 1er mai 2010.

Toutefois, la personne qui était titulaire d'un certificat d'agent immobilier affilié ne pourra agir à son compte que lorsqu'elle satisfera aux exigences de qualifications imposées par l'Organisme.

D. 301-2010, a. 4.

5. Est exemptée de l'obligation de satisfaire aux conditions prévues aux paragraphes 2 et 4 de l'article 1 du Règlement sur la délivrance des permis de courtier ou d'agence (c. C-73.2, r. 3), la personne qui, à compter du 1er mai 2010, a suivi toute formation supplémentaire imposée aux titulaires de permis de courtier immobilier par l'Organisme depuis cette date et sollicite un permis de courtier immobilier dans les 2 ans suivant:

1. A person who, on 30 April 2010, holds a chartered real estate broker's certificate, chartered real estate agent's certificate or affiliated real estate broker's certificate issued by the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec under the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.1), and who, on that date, represents a partnership or a legal person that holds a chartered real estate broker's certificate, in accordance with section 7 of that Act, or manages an establishment or acts as an assistant to that person who manages an establishment, in accordance with section 13 of that Act, is deemed to have the competence in management of professional activities of brokers and agencies required to be an executive officer of the agency under the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.2).

O.C. 301-2010, s. 1.

2. A real estate broker's licence is issued to a natural person who, on 30 April 2010, represents a partnership or a legal person that holds a chartered real estate broker's certificate, in accordance with section 7 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.1), on that date, manages an establishment or acts as an assistant to that person, in accordance with section 13 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.1), without holding a certificate issued by the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec.

O.C. 301-2010, s. 2.

3. A person who, on 30 April 2010, represents a partnership or a legal person that is deemed to hold a licence under section 147 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.2), is deemed to be the executive officer of the partnership or the legal person.

O.C. 301-2010, s. 3.

4. A natural person who, not more than 2 years after the expiry or relinquishment of the person's real estate agent or broker's certificate issued in accordance with the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.1), files for a real estate broker's licence is exempt from the obligation to meet the conditions set out in paragraphs 2 and 4 of section 1 of the Regulation respecting the issue of broker's and agency licences (c. C-73.2, r. 3) if the person has taken all additional training imposed to holders of real estate broker's licences by the Organization since 1 May 2010.

Despite the first paragraph, the person who held an affiliated real estate agent's certificate may act on his or her account only when the person meets the qualification requirements imposed by the Organization.

O.C. 301-2010, s. 4.

5. A person who, as of 1 May 2010, has taken all additional training imposed to holders of real estate broker's licences by the Organization since that date and applies for a real estate broker's licence within 2 years of the following events, is exempt from the obligation to meet the conditions set out in paragraphs 2 and 4 of section 1 of the Regulation respecting the issue of broker's and agency licences (c. C-73.2, r. 3):

1° l'expiration ou l'abandon de son certificat d'agent immobilier agréé ou de courtier immobilier agréé ou affilié délivré conformément à la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.1);

2° le moment où elle a cessé d'agir à titre de représentant d'une société ou d'une personne morale titulaire d'un certificat de courtier immobilier agréé, conformément à l'article 7 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.1), ou encore de directeur ou directeur adjoint d'un établissement conformément à l'article 13 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.1).

Une telle personne est réputée posséder les compétences en gestion des activités professionnelles des courtiers et des agences exigées pour être dirigeant d'agence si elle a suivi toute formation supplémentaire imposée par l'Organisme aux courtiers qualifiés à titre de dirigeant d'agence depuis le 1er mai 2010.

D. 301-2010, a. 5.

6. Tout courtier ou toute agence qui, le 1er mai 2010, est réputé titulaire d'un permis en vertu des articles 146 et 147 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2) doit, dans le délai fixé par l'Organisme, acquitter les droits exigibles conformément à l'article 45 du Règlement sur la délivrance des permis de courtier ou d'agence (c. C-73.2, r. 3), ainsi que la cotisation au Fonds d'indemnisation du courtage immobilier conformément à l'article 15 du Règlement sur le Fonds d'indemnisation et la fixation de la prime d'assurance de responsabilité professionnelle (c. C-73.2, r. 5). Ces droits et cette cotisation sont toutefois réduits d'un montant équivalant aux droits exigibles et de la cotisation acquittés pour l'année 2010 en vertu du Règlement sur les droits exigibles et les titres de spécialistes de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec (D. 1866-93, 93-12-15), et du Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier (D. 1863-93, 93-12-15), au prorata du nombre de mois à courir contenus dans la période du 1er mai 2010 au 31 décembre 2010.

Le premier alinéa s'applique également à un cabinet, à une société autonome, à leurs représentants en assurance, à un représentant autonome ainsi qu'à un représentant de courtier en épargne collective et à un représentant de courtier en plans de bourses d'études visés à l'article 10 du présent règlement.

D. 301-2010, a. 6.

7. Est réputée satisfaire aux conditions prévues aux paragraphes 2 et 4 de l'article 1 du Règlement sur la délivrance des permis de courtier ou d'agence (c. C-73.2, r. 3):

1° la personne qui satisfait à chacune des exigences suivantes:

a) avant le 1er mai 2010, a obtenu une attestation d'études collégiales prévue à l'article 9 du Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier (D. 1863-93, 93-12-15);

b) a fait une demande de délivrance de permis de courtier immobilier dans les 3 mois suivant le 1er mai 2010 et au plus tard 2 ans suivant l'obtention de l'attestation d'études collégiales mentionnée au sous-paragraphe a;

c) a subi et réussi l'examen prévu à l'article 20 du Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier (D. 1863-93, 93-12-15) pour la catégorie de certificat d'agent immobilier affilié;

2° la personne qui satisfait à chacune des exigences suivantes:

a) avant le 1er mai 2010, a débuté le programme menant à l'obtention de l'attestation d'études collégiales prévue à l'article 9 du Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier (D. 1863-93, 93-12-15);

b) a obtenu l'attestation d'études collégiales mentionnée au sous-paragraphe a dans les 12 mois suivant le 1er mai 2010;

(1) the expiry or relinquishment of the person's chartered real estate agent's certificate or chartered or affiliated real estate broker's certificate issued under the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.1); or

(2) the time when the person ceased to act as the representative of a partnership or legal person that holds a chartered real estate broker's certificate, in accordance with section 7 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.1) or as the manager or assistant manager of an establishment in accordance with section 13 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.1).

Such a person is deemed to have the competence in management of professional activities of brokers and agencies required to be an agency executive officer if the person has taken all additional training imposed by the Organization to brokers qualified as agency executive officers since 1 May 2010.

O.C. 301-2010, s. 5.

6. A broker or an agency that, on 1 May 2010, is deemed to hold a licence under sections 146 and 147 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.2) must, within the time limit set by the Organization, pay the fees payable in accordance with section 45 of the Regulation respecting the issue of broker's and agency licences (c. C-73.2, r. 3) and the fee to the Real Estate Indemnity Fund in accordance with section 15 of the Regulation respecting the Real Estate Indemnity Fund and determination of the professional liability insurance premium (c. C-73.2, r. 5). The fees are reduced by an amount corresponding to the fees paid for the year 2010 under the By-law respecting chargeable fees and specialist titles of the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec (O.C. 1866-93, 93-12-15) and the Regulation respecting the application of the Real Estate Brokerage Act (O.C. 1863-93, 93-12-15), in proportion to the number of months remaining in the period from 1 May 2010 to 31 December 2010.

The first paragraph also applies to firms, independent partnerships and their insurance representatives and inde-pendent representatives as well as representatives of mutual fund dealers and representatives of scholarship plan dealers referred to in section 10 of this Regulation.

O.C. 301-2010, s. 6.

7. The following persons are deemed to meet the conditions set out in paragraphs 2 and 4 of section 1 of the Regulation respecting the issue of broker's and agency licences (c. C-73.2, r. 3):

(1) a person who

(a) prior to 1 May 2010, has obtained an attestation of college studies provided for in section 9 of the Regulation respecting the application of the Real Estate Brokerage Act (O.C. 1863-93, 93-12-15);

(b) has applied for the issue of a real estate broker's licence within 3 months following 1 May 2010 and not later than 2 years after obtaining the attestation of college studies mentioned in subparagraph a; and

(c) has passed the examination provided for in section 20 of the Regulation respecting the application of the Real Estate Brokerage Act (O.C. 1863-93, 93-12-15) for the category of affiliated real estate agent's certificate;

(2) a person who

(a) prior to 1 May 2010, has started the program leading to the attestation of college studies provided for in section 9 of the Regulation respecting the application of the Real Estate Brokerage Act (O.C. 1863-93, 93-12-15);

(b) has obtained the attestation of college studies mentioned in subparagraph a within 12 months following 1 May 2010;

c) fait une demande de délivrance de permis de courtier immobilier dans les 3 mois suivant l'obtention de l'attestation d'études collégiales mentionnée au sous-paragraphe a;

d) a subi et réussi l'examen prévu à l'article 20 du Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier (D. 1863-93, 93-12-15) pour la catégorie de certificat d'agent immobilier affilié.

À la suite de la délivrance du permis de courtier, la personne bénéficiera des mêmes droits et sera soumise aux mêmes restrictions que l'agent immobilier affilié visé à l'article 146 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2).

D. 301-2010, a. 7.

8. Est réputée satisfaire aux conditions prévues aux paragraphes 2 et 4 de l'article 1 du Règlement sur la délivrance des permis de courtier ou d'agence approuvé (c. C-73.2, r. 3):

1° la personne qui satisfait aux exigences suivantes:

a) avant le 1er mai 2010, avoir obtenu l'attestation d'études collégiales prévue à l'article 13 du Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier (D. 1863-93, 93-12-15);

b) avoir demandé un permis de courtier immobilier dans les 3 mois suivant le 1er mai 2010 et au plus tard 2 ans après l'obtention de l'attestation mentionnée au sous-paragraphe a;

c) avoir réussi l'examen prévu à l'article 20 du Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier (D. 1863-93, 93-12-15) pour la catégorie de certificat de courtier immobilier agréé;

2° la personne qui satisfait aux exigences suivantes:

a) avant le 1er mai 2010, avoir débuté le programme menant à l'obtention de l'attestation d'études collégiales prévue à l'article 13 du Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier (D. 1863-93, 93-12-15);

b) avoir obtenu l'attestation d'études collégiales mentionnée au sous-paragraphe a dans les 18 mois suivant le 1er mai 2010;

c) avoir fait une demande de délivrance de permis de courtier immobilier dans les 3 mois suivant l'obtention de l'attestation d'études collégiales mentionnée au sous-paragraphe a;

d) avoir réussi l'examen prévu à l'article 20 du Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier (D. 1863-93, 93-12-15) pour la catégorie de certificat de courtier immobilier agréé.

Cette personne pourra agir à son compte et sera réputée posséder les compétences en gestion des activités professionnelles des courtiers et des agences exigées pour être dirigeant d'agence lorsque, pendant au moins 3 des 5 années précédentes, elle a été titulaire d'un certificat d'agent immobilier affilié délivré par l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec en vertu de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.1), a agi à titre de courtier pour le compte d'une agence ou a exercé des activités reliées aux opérations de courtage prévues à l'article 1 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.1) ou de l'article 1 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2).

D. 301-2010, a. 8.

(c) applies for the issue of a real estate broker's licence within 3 months after obtaining the attestation of college studies mentioned in subparagraph a; and

(d) has passed the examination provided for in section 20 of the Regulation respecting the application of the Real Estate Brokerage Act (O.C. 1863-93, 93-12-15) for the category of affiliated real estate agent's certificate.

After the issue of the broker's licence, the person has the same rights and is subject to the same restrictions as the affiliated real estate agent referred to in section 146 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.2).

O.C. 301-2010, s. 7.

8. The following persons are deemed to meet the conditions set out in paragraphs 2 and 4 of section 1 of the Regulation respecting the issue of broker's and agency licences (c. C-73.2, r. 3):

(1) a person who

(a) prior to 1 May 2010, has obtained the attestation of college studies provided for in section 13 of the Regulation respecting the application of the Real Estate Brokerage Act (O.C. 1863-93, 93-12-15);

(b) has applied for a real estate broker's licence within 3 months following 1 May 2010 and not later than 2 years after obtaining the attestation mentioned in subparagraph a; and

(c) has passed the examination provided for in section 20 of the Regulation respecting the application of the Real Estate Brokerage Act (O.C. 1863-93, 93-12-15) for the category of chartered real estate broker's certificate;

(2) a person who

(a) prior to 1 May 2010, has started the program leading to the attestation of college studies provided for in section 13 of the Regulation respecting the application of the Real Estate Brokerage Act (O.C. 1863-93, 93-12-15);

(b) has obtained the attestation of college studies mentioned in subparagraph a within 18 months following 1 May 2010;

(c) has applied for the issue of a real estate broker's licence within 3 months after obtaining the attestation of college studies mentioned in subparagraph a; and

(d) has passed the examination provided for in section 20 of the Regulation respecting the application of the Real Estate Brokerage Act (O.C. 1863-93, 93-12-15) for the category of chartered real estate broker's certificate.

That person may act on the person's own account and is deemed to have the competence in management of professional activities of brokers and agencies required to be an agency executive officer where, during at least 3 of the 5 preceding years, the person held an affiliated real estate agent's certificate issued by the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec under the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.1), has acted as broker for an agency's account or has engaged in brokerage-related activities provided for in section 1 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.1) or section 1 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.2).

O.C. 301-2010, s. 8.

9. Est exempté de l'obligation de satisfaire aux conditions prévues aux paragraphes 2 et 4 de l'article 1 du Règlement sur la délivrance des permis de courtier ou d'agence (c. C-73.2, r. 3) un représentant en assurance ou un représentant en valeurs mobilières régi par la Loi sur la distribution de produits et services financiers (L.R.Q., c. D-9.2) qui, avant le 1er mai 2010, a débuté les cours requis par le Règlement sur l'exercice de courtage relatif à des prêts garantis par hypothèque immobilière (D. 834-99, 99-07-07), les réussit dans les 12 mois suivant le 1er mai 2010 et demande un permis de courtier hypothécaire dans les 3 mois suivant la réussite des cours.

D. 301-2010, a. 9.

10. Pour l'application de l'article 148 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2), un cabinet, une société autonome et leurs représentants en assurance ainsi qu'un représentant autonome, qui sont autorisés à se livrer à une opération de courtage relative à un prêt garanti par hypothèque immobilière en vertu de la Loi sur la distribution de produit et services financiers (L.R.Q., c. D-9.2), avant le 1er mai 2010, sont réputés titulaires d'un permis de courtier hypothécaire ou d'un permis d'agence hypothécaire, selon le cas, jusqu'à ce l'Organisme statue à l'égard de leur demande en vertu de cet article.

Il en est de même pour le représentant de courtier en épargne collective et le représentant de courtier en plans de bourses d'études inscrits en vertu du titre V de la Loi sur les valeurs mobilières (L.R.Q., c. V-1.1) autorisés à se livrer à de telles opérations conformément au Règlement édictant des mesures transitoires pour l'application de la Loi modifiant la Loi sur les valeurs mobilières et d'autres dispositions législatives (D. 12-2010, 10-01-13).

D. 301-2010, a. 10.

11. Tout compte en fidéicommis existant le 30 avril 2010 est réputé être un compte en fidéicommis régi par le Règlement sur les dossiers, livres et registres, la comptabilité en fidéicommis et l'inspection des courtiers et des agences (c. C-73.2, r. 4).

D. 301-2010, a. 11.

12. Tout courtier, autre qu'un courtier exerçant ses activités pour le compte d'une agence, ou de toute agence qui, le 1er mai 2010, est titulaire d'un permis en vertu des articles 146 à 148 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2) et qui ne détient pas de compte en fidéicommis le 1er mai 2010 doit, dans les 3 mois suivant cette date, ouvrir un compte général en fidéicommis et transmettre à l'Organisme la déclaration d'ouverture de compte requise par l'article 29 du Règlement sur les dossiers, livres et registres, la comptabilité en fidéicommis et l'inspection des courtiers et des agences (c. C-73.2, r. 4).

D. 301-2010, a. 12.

13. Les déclarations d'ouverture de compte en fidéicommis prévues aux articles 111 et 113 du Règlement de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec (D. 1865-93, 93-12-15), sont réputées être les déclarations d'ouverture de compte requises par les articles 29 et 30 du Règlement sur les dossiers, livres et registres, la comptabilité en fidéicommis et l'inspection des courtiers et des agences (c. C-73.2, r. 4).

D. 301-2010, a. 13.

14. Malgré les articles 57 à 59 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2), les membres du conseil d'administration de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec, nommés par le gouvernement en vertu de l'article 81 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.1) et qui sont en fonction le 30 avril 2010, demeurent en fonction jusqu'à ce qu'ils soient remplacés ou nommés de nouveau conformément aux conditions et modalités prévues à la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2).

Malgré les articles 57 à 59 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2), les membres du conseil d'administration de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec, élus parmi les membres de celle-ci en vertu de l'article 81 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.1) et qui sont en fonction le 30 avril 2010, demeurent en fonction jusqu'à ce qu'ils soient remplacés ou élus de nouveau conformément aux conditions et modalités prévues à la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2) et au Règlement intérieur de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec.

9. An insurance or securities representative governed by the Act respecting the distribution of financial products and services (R.S.Q., c. D-9.2) who, prior to 1 May 2010, has started the courses required by the Regulation respecting brokerage activities in connection with loans secured by immovable hypothec (O.C. 834-99, 99-07-07), successfully completes them within 12 months following 1 May 2010 and applies for a mortgage broker's licence within 3 months following the completion of the courses is exempt from the obligation to meet the conditions set out in paragraphs 2 and 4 of section 1 of the Regulation respecting the issue of broker's and agency licences (c. C-73.2, r. 3).

O.C. 301-2010, s. 9.

10. For the purposes of section 148 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.2), firms, independent partnerships and their insurance representatives and independent representatives that are authorized to engage in brokerage transactions relating to loans secured by immovable hypothec under the Act respecting the distribution of financial products and services (R.S.Q., c. D-9.2) before 1 May 2010 are deemed to hold a mortgage broker's licence or a real estate agency's licence, as the case may be, until the Organization rules on their application pursuant to that section.

The same applies to representatives of mutual fund dealers and representatives of scholarship plan dealers registered under Title V of the Securities Act (R.S.Q., c. V-1.1) authorized to engage in such transactions in accordance with the Regulation enacting transitional measures for the carrying out of the Act to amend the Securities Act and other legislative provisions (O.C. 12-2010, 10-01-13).

O.C. 301-2010, s. 10.

11. Every trust account existing on 30 April 2010 is deemed to be a trust account governed by the Regulation respecting records, books and registers, trust accounting and inspection of brokers and agencies (c. C-73.2, r. 4).

O.C. 301-2010, s. 11.

12. A broker, other than a broker carrying on activities for an agency, or an agency that, on 1 May 2010, holds a licence under sections 146 to 148 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.2) and does not hold a trust account on 1 May 2010 must, within 3 months following that date, open a general trust account and send the declaration related to the opening of accounts required under section 29 of the Regulation respecting records, books and registers, trust accounting and inspection of brokers and agencies (c. C-73.2, r. 4).

O.C. 301-2010, s. 12.

13. The declarations related to the opening of trust accounts provided for in sections 111 and 113 of the By-law of the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec (O.C. 1865-93, 93-12-15) are deemed to be the declarations related to the opening of accounts required by sections 29 and 30 of the Regulation respecting records, books and registers, trust accounting and the inspection of brokers and agencies (c. C-73.2, r. 4).

O.C. 301-2010, s. 13.

14. Despite sections 57 to 59 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.2), the members of the board of directors of the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec, appointed by the Government under section 81 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.1) and in office on 30 April 2010, remain in office until they are replaced or reappointed in accordance with the terms and conditions provided for in the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.2).

Despite sections 57 to 59 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.2), the members of the board of directors of the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec, elected from among the members of the Association under section 81 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.1) and in office on 30 April 2010, remain in office until they are replaced or re-elected in accordance with the terms and conditions provided for in the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.2) and the Internal By-law of the Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec.

Pour l'application de l'article 58 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2), le ministre nomme un troisième administrateur lorsque le nombre d'administrateurs élus au conseil d'administration de l'Organisme passe de 9 à 8 à la suite de la tenue d'une élection au conseil d'administration conformément aux conditions et modalités prévues à la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2) et au Règlement intérieur de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec.

D. 301-2010, a. 14.

15. Le fonds d'assurance constitué par l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec en vertu de l'article 79.1 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.1) est réputé constitué en vertu de l'article 52 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2).

D. 301-2010, a. 15.

16. Malgré l'article 52 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q. c. C-73.2), les articles 5 et 6 et les paragraphes 7 et 7.1 du premier alinéa de l'article 74 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q. c. C-73.1), de même que l'article 61.1 du Règlement de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec (D. 1865-93, 93-12-15), continuent de s'appliquer, avec les adaptations nécessaires, à l'égard de tout courtier ou agence titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, jusqu'à la date d'exigibilité de la prime payable au fonds d'assurance à la suite du 1er mai 2010.

D. 301-2010, a. 16.

17. Les membres du conseil d'administration du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier, nommés en vertu de l'article 46 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.1), constitué par l'article 9.14 de Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73) et continué par l'article 44 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.1), qui sont en fonction le 30 avril 2010 deviennent des membres du comité d'indemnisation constitué en vertu de l'article 105 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2), sans autre formalité, jusqu'à ce qu'ils soient remplacés ou nommés de nouveau conformément à la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2) et au Règlement sur le Fonds d'indemnisation et la fixation de la prime d'assurance de responsabilité professionnelle (c. C-73.2, r. 5).

D. 301-2010, a. 17.

18. Le comité de discipline constitué par l'article 128 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.1), est réputé, le 1er mai 2010, constitué en vertu de l'article 93 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2).

Les membres, nommés en vertu de l'article 131 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.1), du comité de discipline constitué par l'article 128 de cette loi, qui sont en fonction le 30 avril 2010, deviennent au même titre les membres du comité de discipline constitué en vertu de l'article 93 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2), sans autre formalité, jusqu'à ce qu'ils soient remplacés ou nommés de nouveau conformément à la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2). Malgré ce qui précède, le président substitut nommé en vertu de l'article 131 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.1) devient un des vice-présidents du comité de discipline constitué en vertu de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2).

D. 301-2010, a. 18.

19. Le comité d'inspection professionnelle constitué par l'article 107 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.1) devient, le 1er mai 2010, le comité d'inspection constitué en vertu de l'article 73 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2).

Les membres, nommés en vertu de l'article 110 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.1), du comité d'inspection professionnelle constitué par l'article 107 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.1), qui sont en fonction le 30 avril 2010, deviennent les membres du comité d'inspection constitué en vertu de l'article 73 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2), sans autre formalité, jusqu'à ce qu'ils soient remplacés ou nommés de nouveau conformément à la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2) et au Règlement sur les dossiers, livres et registres, sur la comptabilité en fidéicommis et l'inspection des courtiers et des agences (c. C-73.2, r. 4).

D. 301-2010, a. 19.

For the purposes of section 58 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.2), the Minister appoints a third director when the number of directors elected to the board of directors of the Organization goes from 9 to 8 following an election to the board of directors in accordance with the terms and conditions provided for in the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.2) and the Internal By-law of the Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec.

O.C. 301-2010, s. 14.

15. The insurance fund established by the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec under section 79.1 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.1) is deemed to be established under section 52 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.2).

O.C. 301-2010, s. 15.

16. Despite section 52 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.2), sections 5 and 6 and subparagraphs 7 and 7.1 of the first paragraph of section 74 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.1), and section 61.1 of the Regulation respecting the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec (O.C. 1865-93, 93-12-15) continue to apply, with the necessary modifications, to every broker or agency that holds a licence issued by the Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, until the due date of the premium payable to the insurance fund following 1 May 2010.

O.C. 301-2010, s. 16.

17. The members of the board of directors of the Real Estate Indemnity Fund, appointed under section 46 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.1), constituted under section 9.14 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73) and continued under section 44 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.1), in office on 30 April 2010, become members of the indemnity committee appointed under section 105 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.2), without further formalities, until they are replaced or reappointed in accordance with the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.2) and the Regulation respecting the Real Estate Indemnity Fund and determination of the professional liability insurance premium (c. C-73.2, r. 4).

O.C. 301-2010, s. 17.

18. The discipline committee established under section 128 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.1) is deemed to be, as of 1 May 2010, established under section 93 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.2).

The members, appointed under section 131 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.1), of the discipline committee established under section 128 of that Act, in office on 30 April 2010, become the members of the discipline committee established under section 93 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.2), without further formalities, until they are replaced or reappointed in accordance with the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.2). Despite the foregoing, the substitute chair appointed under section 131 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.1) becomes one of the vice-chairs of the discipline committee established under the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.2).

O.C. 301-2010, s. 18.

19. The professional inspection committee established under section 107 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.1) becomes, on 1 May 2010, the inspection committee established under section 73 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.2).

The members, appointed under section 110 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.1), of the professional inspection committee established under section 107 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.1), in office on 30 April 2010, become the members of the inspection committee established under section 73 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.2), without further formalities, until they are replaced or reappointed in accordance with the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.2) and the Regulation respecting records, books and registers, trust accounting and inspection of brokers and agencies (c. C-73.2, r. 4).

O.C. 301-2010, s. 19.

20. Le comité constitué selon l'article 25.2 du Règlement de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec (D. 1865-93, 93-12-15), devient, le 1er mai 2010, le comité visé par l'article 42 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2).

Les membres, nommés selon l'article 25.2 du Règlement de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec (D. 1865-93, 93-12-15), du comité constitué selon ce même article, qui sont en fonction le 30 avril 2010, deviennent les membres du comité visé par l'article 42 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2), sans autre formalité, jusqu'à ce qu'ils soient remplacés ou nommés de nouveau conformément au Règlement sur la délivrance des permis de courtier ou d'agence (c. C-73.2, r. 3).

D. 301-2010, a. 20.

21. Le Fonds de financement de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec pour l'information du public, établi par l'article 148 du Règlement de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec (D. 1865-93, 93-12-15), devient, le 1er mai 2010, le Fonds de financement de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec établi en vertu de l'article 47 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2).

D. 301-2010, a. 21.

22. Les cartes professionnelles, écriteaux ou toute autre publicité déjà utilisés conformément à la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.1) par un courtier ou un agent immobilier, avant le 1er mai 2010, pourront être utilisés durant les 18 mois suivant le 1er mai 2010.

D. 301-2010, a. 22.

23. Les règles prévues aux articles 26 et 27 du Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier (D. 1863-93, 93-12-15), ainsi que celles prévues aux articles 85, 86, 87, 89, 90, 94, 99, 100 et aux annexes 1 à 5 du Règlement de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec (D. 1865-93, 93-12-15), continueront de s'appliquer jusqu'au 30 juin 2012, en y faisant les adaptations nécessaires.

D. 301-2010, a. 23; D. 414-2011, a. 1.

24. Le permis demandé ou détenu par une personne ayant été titulaire d'un certificat délivré conformément à la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.1) est sujet, avec les adaptations nécessaires, à toute suspension, annulation, révocation ou limitation du droit d'exercice affectant ce certificat le 1er mai 2010.

D. 301-2010, a. 24.

25. La personne qui, avant le 1er mai 2010, a fait l'objet d'une décision du conseil d'administration entérinant une recommandation du comité de discipline de l'Association des courtiers et agents immobiliers visant à l'obliger à suivre un cours ou une formation, ne pourra se voir délivrer de permis ou maintenir son permis à moins de démontrer avoir complété avec succès, le cas échéant, le cours ou la formation ayant fait l'objet de la recommandation, ou toute autre formation jugée équivalente par l'Organisme et, le cas échéant, d'obtenir du conseil d'administration de l'Organisme une prolongation du délai pour compléter le cours ou la formation.

D. 301-2010, a. 25.

26. Les effets sur un certificat délivré par l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec de toute décision ou ordonnance du comité de discipline de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec ou d'un tribunal, découlant d'une plainte disciplinaire devenant finale avant ou après le 1er mai 2010 sont réputés se poursuivre à l'égard du permis dont est titulaire la personne ou la société visée par la décision, et ce, compte tenu des adaptations nécessaires.

D. 301-2010, a. 26.

27. Toute décision du comité de discipline de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec ou d'un tribunal, découlant d'une plainte disciplinaire, devenant finale avant ou après le 1er mai 2010, qui ordonne à une personne ou une société d'accomplir un acte, de ne pas faire ou de cesser de faire quelque chose ou qui limite le droit d'exercice ou les activités professionnelles d'une personne ou d'une société, continue de produire ses effets à l'égard de celle-ci, selon les mêmes termes et conditions, compte tenu des adaptations nécessaires.

D. 301-2010, a. 27.

20. The committee established under section 25.2 of the Regulation respecting the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec (O.C. 1865-93, 93-12-15) becomes, on 1 May 2010, the committee referred to in section 42 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.2).

The members, appointed under section 25.2 of the Regulation respecting the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec (O.C. 1865-93, 93-12-15), of the committee established under that section, in office on 30 April 2010, become the members of the committee referred to in section 42 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.2), without further formalities, until they are replaced or reappointed in accordance with the Regulation respecting the issue of broker's and agency licences (c. C-73.2, r. 3).

O.C. 301-2010, s. 20.

21. The Financing fund of the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec for public information, established under section 148 of the Regulation respecting the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec (O.C. 1865-93, 93-12-15), becomes, on 1 May 2010, the Financing fund of the Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec established under section 47 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.2).

O.C. 301-2010, s. 21.

22. Business cards, signs or any other advertisement already used in accordance with the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.1) by a real estate broker or agent, before 1 May 2010, may be used for the 18 months following 1 May 2010.

O.C. 301-2010, s. 22.

23. The rules provided for in sections 26 and 27 of the Regulation respecting the application of the Real Estate Brokerage Act (O.C. 1865-93, 93-12-15) and those provided for in sections 85, 86, 87, 89, 90, 94, 99, 100 and Schedules 1 to 5 to the Regulation respecting the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec (O.C. 1865-93, 93-12-15) continue to apply until 30 June 2012, with the necessary modifications.

O.C. 301-2010, s. 23; O.C. 414-2011, s. 1.

24. The licence applied for or held by a person who has held a certificate issued in accordance with the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.1) is subject, with the necessary modifications, to any suspension, cancellation, revocation or restriction of the right to practise affecting that certificate on 1 May 2010.

O.C. 301-2010, s. 24.

25. A person who, before 1 May 2010, has been the subject of a decision of the board of directors confirming a recommendation of the discipline committee of the Association des courtiers et agents immobiliers requiring that the person take a course or training, may not be issued a licence or maintain his or her licence unless the person shows that he or she has successfully completed, if applicable, the course or training that was recommended, or any other training considered equivalent by the Organization and, where applicable, obtains from the board of directors of the Organization an extension of the period for completing the course or training.

O.C. 301-2010, s. 25.

26. The effects on a certificate issued by the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec of any decision or order of the discipline committee of the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec or a court, resulting from a disciplinary complaint, becoming final before or after 1 May 2010, are deemed to continue for the licence held by the person or partnership concerned by the decision, with the necessary modifications.

O.C. 301-2010, s. 26.

27. Every decision of the discipline committee of the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec or a court, resulting from a disciplinary complaint, becoming final before or after 1 May 2010, that orders a person or a partnership to perform an act, not to do or to cease doing something or that restricts the right to practise or the professional activities of a person or partnership, continues to produce its effects with respect to the person or partnership, under the same terms and conditions, with the necessary modifications.

O.C. 301-2010, s. 27.

28. Une personne ou société ayant fait l'objet d'une décision du comité de discipline ou d'un tribunal, découlant d'une plainte disciplinaire, devenant finale avant ou après le 1er mai 2010, ne peut demander la délivrance d'un permis sous la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2) jusqu'à ce qu'elle ait terminé de purger toute suspension ou interdiction de délivrance imposée par le comité de discipline sous la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.1).

D. 301-2010, a. 28.

29. Une personne physique qui, le 30 avril 2010, est titulaire d'un certificat de courtier immobilier agréé délivré par l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec en vertu de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.1), et qui exerce ses activités sous un autre nom que le sien, pourra continuer d'agir à son compte sous ce nom ou sous un autre nom.

D. 301-2010, a. 29.

30. À l'exception d'un document concernant la formation supplémentaire, la délivrance de certificat ou de permis, l'obtention et l'utilisation d'un titre de spécialiste, la discipline, la surveillance de l'exercice des activités des courtiers et des agences, l'inspection professionnelle et l'indemnisation, un document en possession de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec le 30 avril 2010 est réputé ne pas être un document de l'Organisme aux fins d'application de l'article 61 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2).

D. 301-2010, a. 30.

31. (*Omis*).

D. 301-2010, a. 31.

D. 301-2010, 2010 G.O. 2, 1323

28. A person or partnership that has been the subject of a decision of the discipline committee or a court, resulting from a disciplinary complaint, becoming final before or after 1 May 2010, may not apply for the issue of a licence under the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.2) until the end of the suspension or prohibition of issue imposed on the person by the discipline committee under the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.1).

O.C. 301-2010, s. 28.

29. A natural person who, on 30 April 2010, holds a chartered real estate broker's certificate issued by the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec under the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.1), and carries on activities under a name other than the person's name, may continue to act on his or her account under that name or under another name.

O.C. 301-2010, s. 29.

30. Except for a document concerning additional training, the issue of a certificate or licence, obtaining and use of a specialist title, discipline, overseeing of the carrying on of the activities of brokers and agencies, professional inspection and indemnification, a document in the possession of the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec on 30 April 2010 is deemed not to be a document of the Organization for the purposes of section 61 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.2).

O.C. 301-2010, s. 30.

31. (*Omitted*).

O.C. 301-2010, s. 31.

O.C. 301-2010, 2010 G.O. 2, 852

Règlement intérieur de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

Loi sur le courtage immobilier (RLRQ, c. C-73.2, art. 54, 55, 56 et 58)

Internal By-laws of the Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier

Real Estate Brokerage Act (CQLR, c. C-73.2, ss. 54-55, 56 and 58)

SECTION I
Généralités

1. À moins que le contexte n'indique un sens différent, les termes et expressions qui se retrouvent au présent règlement doivent être interprétés comme ayant la même signification que les termes et expressions utilisés à la Loi sur le courtage immobilier.

La Loi d'interprétation (L.R.Q., c. I-16), avec ses modifications présentes et futures, s'applique au présent règlement.

2. Sous réserve d'une règle particulière prévue au présent règlement, tout avis, convocation, rapport, relevé, décision, publication ou toute autre forme de communication destiné à des titulaires de permis, dont l'Organisme, son conseil d'administration, un comité ou un membre de son personnel est chargé, par la Loi sur le courtage immobilier est, sous réserve de cette loi, réputé valablement transmis à chaque titulaire de permis s'il est transmis par voie électronique ou s'il est publié ou inséré dans une publication officielle ou régulière de l'Organisme ou dans son site Internet.

3. Le siège de l'Organisme est situé au 4905, boulevard Lapinière, bureau 2200, Brossard (Québec).

SECTION II
Assemblée générale

§1. ***Tenue d'une assemblée générale***

4. Les modalités prévues à la présente section s'appliquent à toute assemblée générale, sous réserve des dispositions de l'article 9 sur les assemblées générales extraordinaires et de la Loi sur le courtage immobilier.

Toute assemblée générale doit avoir lieu au Québec.

5. Le quorum d'une assemblée générale est de 100 titulaires de permis.

L'assemblée ne peut pas être ouverte tant qu'il y a absence de quorum. La constatation par le président d'assemblée de la perte de quorum met fin à l'assemblée.

6. Seuls les titulaires de permis délivrés par l'Organisme peuvent assister à une assemblée générale.

Outre les titulaires de permis, seules les personnes autorisées par l'Organisme peuvent assister à une assemblée générale.

7. Le titulaire de permis peut participer à distance à l'assemblée générale par tout moyen technologique, notamment par webconférence, mis à sa disposition par l'Organisme et qui permet la vérification de son identité.

8. L'assemblée générale annuelle est tenue à la date, à l'heure et au lieu déterminés par le conseil d'administration.

DIVISION I
General

1. Unless the context indicates a different meaning, the terms and expressions found in these by-laws shall be interpreted as having the same meaning as the terms and expressions used in the Real Estate Brokerage Act.

The Interpretation Act (R.S.Q., c. I-16), with its present and future amendments, applies to this by-law.

2. Subject to a specific rule provided for in these By-laws, any notice, calling of meeting, report, statement, decision, publication or any other form of communication intended for licence holders, for which the Organization, its Board of Directors, a committee or a member of its staff is mandated by the Real Estate Brokerage Act, is, subject to this Act, deemed validly transmitted to each licence holder if it is transmitted by electronic means or if it is published or inserted in an official or regular publication of the Organization or on its website.

3. The head office of the Organization is located at 4905 Lapinière Boulevard, Suite 2200, Brossard (Québec).

DIVISION II
General Meeting

§1. ***Holding a General Meeting***

4. The procedures provided under this section shall apply to any general meetings, subject to the provisions of section 9 concerning the extraordinary general meetings and the Real Estate Brokerage Act.

All general meetings shall take place in Québec.

5. The quorum of a general meeting is 100 licence holders.

The meeting may not be convened unless a quorum is present. The meeting shall be terminated when the Chairman observes that there is no quorum.

6. Only licence holders issued by the Organization may attend the general meeting.

In addition to licence holders, only persons authorized by the Organization may attend a general meeting.

7. The Licence holder may participate from separate locations in the general meeting by any technological means, including web conference, made available by the Organization and which allows identity verification.

8. The annual general meeting shall be held on the date, at the time and at the place determined by the Board of Directors.

9. Les titulaires de permis peuvent se réunir en assemblée générale extraordinaire aussi souvent que les affaires de l'Organisme l'exigent. Une assemblée générale extraordinaire est convoquée, selon les modalités prescrites par le présent règlement, sur résolution du conseil d'administration ou sur requête d'au moins cinquante titulaires de permis. Si l'assemblée générale extraordinaire n'est pas convoquée dans les dix jours de la résolution ou de la requête, un membre du conseil d'administration ou l'un des signataires de la requête peut convoquer l'assemblée.

Toute requête pour convoquer une assemblée générale extraordinaire doit être adressée au secrétaire de l'Organisme. La résolution ou la requête doit préciser les buts et les objets de l'assemblée ainsi que la date, l'heure et le lieu proposés pour cette assemblée. L'assemblée générale extraordinaire est tenue à la date, à l'heure et au lieu proposés par la résolution ou la requête ou à la date, à l'heure et au lieu déterminés par le secrétaire de l'Organisme.

Toute résolution proposée dans le cadre d'une assemblée générale extraordinaire doit respecter les dispositions de l'article 13.

§2. *Convocation et ordre du jour d'une assemblée générale*

10. Un avis de convocation de chaque assemblée générale doit être donné par le secrétaire de l'Organisme aux titulaires de permis ayant le droit de vote, par avis transmis aux titulaires de permis, au moins 60 jours avant la date fixée pour l'assemblée.

Toute convocation à une assemblée générale de l'Organisme est réputée valablement transmise à chaque titulaire de permis si elle est publiée ou insérée dans une publication officielle ou régulière de l'Organisme transmise aux titulaires de permis, par voie électronique ou par tout autre moyen.

11. L'avis de convocation des titulaires de permis doit indiquer la date, l'heure et le lieu de l'assemblée ainsi que les modalités pour soumettre une proposition visée à l'article 13. De plus, l'avis de convocation doit indiquer l'obligation de tout titulaire de permis de démontrer, en se présentant à l'assemblée, qu'il est titulaire de permis de l'Organisme, notamment en étant muni d'une pièce d'identité déterminée par résolution du conseil d'administration, sous peine, pour le titulaire de permis, de se voir refuser l'accès à l'assemblée.

12. L'omission involontaire de transmettre un avis de convocation ou l'ordre du jour à un titulaire de permis, ou le fait que ce titulaire de permis ne l'ait pas reçu, n'a pas pour effet d'invalider l'assemblée ou d'invalider une résolution, un règlement ou l'une des procédures accomplies au cours de cette assemblée.

13. Toute résolution proposée par un titulaire de permis, pour considération par l'assemblée générale, doit être expédiée, par tout moyen faisant preuve de sa date de réception, au secrétaire de l'Organisme, au moins 45 jours avant la date fixée pour la tenue de l'assemblée générale. Le secrétaire de l'Organisme détermine la recevabilité de la résolution proposée. Si elle est jugée recevable, le sujet visé par la résolution proposée est porté à l'ordre du jour et la résolution est annexée à ce dernier.

Le titulaire de permis proposant une résolution pour considération par l'assemblée générale doit toujours être titulaire de permis à la date de la tenue de l'assemblée et être présent pour fins de présentation de la proposition de résolution. À défaut, la proposition de résolution ne peut être présentée.

14. Un ordre du jour final de chaque assemblée générale doit être donné par le secrétaire de l'Organisme aux titulaires de permis ayant le droit de vote, par avis transmis aux titulaires de permis, au moins 30 jours avant la date fixée pour l'assemblée.

Tout ordre du jour final d'une assemblée générale de l'Organisme est réputé valablement transmis à chaque titulaire de permis s'il est publié ou inséré dans une publication officielle ou régulière de l'Organisme transmise aux titulaires de permis, par voie électronique ou par tout autre moyen.

Toute assemblée générale ne porte que sur les objets pour lesquels elle a été convoquée.

9. The Licence holders may hold an extraordinary general meeting as often as the Organization's business so requires. An extraordinary general meeting shall be called in the manner prescribed by these by-laws, upon a resolution of the board of directors or a requisition of at least 50 licence holders of the Organization. If the extraordinary general meeting is not called within ten days after the resolution or requisition, a member of the board of directors or one of the signatories of the requisition may call the meeting.

Any requisition for calling an extraordinary general meeting must be sent to the Secretary of the Organization. This resolution or requisition shall specify the aims and objects of the meeting, as well as the date, time and place proposed for this meeting. The extraordinary general meeting shall be held on the date, and at the time and place proposed by the resolution or requisition, or on the date and at the time and place determined by the Secretary of the Organization.

Any resolution proposed in an extraordinary general meeting must comply with the provisions of section 13.

§2. *Notice and agenda of the general meeting*

10. A notice of each general meeting shall be given by the Secretary of the Organization to the licence holders who have the right to vote, by notice transmitted to such licence holders, at least 60 days before the date fixed for the general meeting.

Any notice for a general meeting of the Organization is deemed validly transmitted to each licence holder if it is published or inserted in an official or regular publication of the Organization, sent to licence holders by electronic means or by any other means.

11. The notice of meeting of the licence holders shall indicate the date, time and place of the meeting and the conditions for submitting a resolution proposal described in section 13. Moreover, the notice of meeting shall indicate the obligation of every licence holder to show that he is a licence holder of the OACIQ when attending the meeting, in particular by bearing a piece of identification determined by resolution of the Board of Directors, failing which the licence holder may be refused access to the meeting.

12. Any involuntary failure to transmit the notice or the agenda to one of the licence holders or the fact that a licence holder did not receive it does not invalidate the meeting or any resolution, By-law or any of the proceedings of the meeting.

13. Any resolution proposed by a licence holder, for consideration by the general meeting, must be sent, by any means that proves its date of receipt, to the Secretary of the Organization, at least forty five (45) days before the date fixed for the general meeting. The Secretary of the Organization shall determine the admissibility of the proposed resolution. If it is deemed admissible, its subject will be included in the agenda and the resolution will be attached to it.

The licence holder proposing a resolution for consideration by the general meeting must always be a licence holder on the date the meeting is held and be present to put forward the proposed resolution. Otherwise, the proposed resolution may not be put forward.

14. A final agenda of each general meeting shall be given by the Secretary of the Organization to the licence holders who have the right to vote, by notice transmitted to licence holders, at least 30 days before the date of the meeting.

Any final notice of a general meeting of the Organization is deemed validly transmitted to each licence holder if it is published or inserted in an official or regular publication of the Organization, sent to licence holders by electronic means or by any other means.

Any general meeting shall deal only with the purposes for which it was called.

15. Le rapport d'activités de l'Organisme pour l'exercice précédent doit être transmis aux titulaires de permis au moins 15 jours avant la date fixée pour l'assemblée générale annuelle.

Le rapport annuel vérifié de l'Organisme exposant sa situation financière et ses activités pour l'exercice précédent doit être transmis aux titulaires de permis à la suite de son dépôt à l'Assemblée nationale du Québec par le ministre responsable de l'application de la Loi sur le courtage immobilier.

§3. ***Règles de déroulement d'une assemblée générale***

16. Le président du conseil ou, le cas échéant, toute personne désignée par résolution du conseil d'administration, préside toute assemblée générale.

17. Tout participant à une assemblée générale est tenu d'exercer ses droits conformément à la présente section et selon les exigences de la bonne foi.

Sans limiter la généralité de ce qui précède, aucun droit ne peut être exercé en vue de nuire à la tenue de l'assemblée générale ou d'une manière excessive et déraisonnable allant à l'encontre des exigences de la bonne foi et ce, notamment sous peine d'être sanctionné par le président d'assemblée.

18. Le président d'assemblée a pour fonction de voir à l'application et au respect des obligations contenues à la présente section et à la Loi sur le courtage immobilier. Il le fait sous le contrôle de l'assemblée. Le président d'assemblée dirige les débats de l'assemblée et à ce titre, prend les décisions nécessaires à son bon déroulement.

Le président d'assemblée est tenu de faire respecter les règles, l'ordre et le décorum de l'assemblée. Lorsqu'un participant commet une infraction à cet égard, le président d'assemblée doit le rappeler à l'ordre.

Lorsque le président d'assemblée n'accomplit pas ce devoir, tout titulaire de permis a le droit d'attirer son attention sur ce fait, en indiquant succinctement et sans débat le point d'ordre ainsi soulevé.

Tout participant peut en appeler des décisions du président d'assemblée si elles ne sont pas conformes à la présente section ou à la Loi sur le courtage immobilier.

19. Si aucune des règles prévues à la présente section ne permet d'apporter une solution à un cas particulier, il revient au président d'assemblée, après avoir consulté le secrétaire de l'Organisme, de prendre une décision en la matière.

20. Avant de prendre toute décision, le président d'assemblée peut consulter le secrétaire et les avocats de l'Organisme.

21. Le président d'assemblée a le pouvoir d'expulser de l'assemblée générale toute personne qui n'est pas titulaire de permis ainsi que toute personne qui nuit au bon déroulement de l'assemblée ou ne se plie pas à ses ordres.

§4. ***Appel des décisions du président d'assemblée***

22. Sauf exception, il y a appel au secrétaire de l'Organisme de toute décision du président d'assemblée relative à l'application ou à l'interprétation des règles prévues à la présente section.

23. Le secrétaire de l'Organisme entend la personne qui en appelle de la décision du président d'assemblée et rend sa décision. La décision du secrétaire est sans appel.

24. Il est strictement interdit pour tout participant d'une assemblée générale d'utiliser le processus d'appel des décisions du président d'assemblée de façon abusive ou répétitive ou à des fins impropres notamment dans le but de nuire au bon déroulement d'une assemblée générale. Dans ce cas, cette personne peut être sanctionnée suivant les pouvoirs du président d'assemblée.

§5. ***Règles concernant le droit de parole***

25. Pour demander la parole, toute personne doit se présenter à l'endroit désigné au préalable par le président d'assemblée ou en levant la main, selon le cas. Dans le cas où la personne n'est pas présente ou n'assiste pas physiquement à l'endroit où se tient l'assemblée générale, elle utilise le mode de communication déterminé, le cas échéant en vertu de l'article 7 du présent règlement. Dans tous les cas, cette personne doit d'abord s'identifier.

15. The activity report of the Organization for the preceding fiscal year must be transmitted to the licence holders at least 15 days before the date scheduled for the annual general meeting.

The audited annual report of the Organization showing its financial position and activities for the preceding fiscal year must be transmitted to the licence holders following its tabling in the Québec National Assembly by the Minister responsible for the enforcement of the Real Estate Brokerage Act.

§3. ***The rules of procedure of the general meeting***

16. The Chairman of the Board or, as applicable, any person designated by resolution of the Board of Directors, shall preside at every general meeting.

17. All participants at a meeting shall exercise the rights set out in this section in accordance with the requirements of good faith.

Without limiting the generality of the foregoing, no participant may exercise a right which would result in disrupting the meeting, or exercise a right in an excessive and unreasonable manner contrary to the requirements of good faith. A participant who does so may be sanctioned by the Chairman of the meeting.

18. The Chairman shall be responsible for ensuring the application of and adherence to the duties set out in this section and in the Real Estate Brokerage Act. He shall do so under the guidance of the licence holders in attendance. The Chairman shall preside over the debates of the meeting and shall make any decisions necessary to ensure that it runs smoothly.

The Chairman is responsible for ensuring compliance with the rules, agenda and general decorum of the meeting. When a participant commits an infraction in this regard, the Chairman must call him to order.

When the Chairman fails to carry out this duty, all licence holders have the right to draw his attention to this fact, by indicating succinctly and without debate the point of order that has been raised.

Any participant may appeal the decisions of the Chairman if they do not comply with this section or the Real Estate Brokerage Act.

19. If none of the rules of procedure set out herein provides a solution to a particular case, it shall be the Chairman's responsibility to decide the matter, after consulting the Secretary of the Organization.

20. Before making any decision, the Chairman may consult the Organization's Secretary and advocates.

21. The Chairman has the power to expel from the meeting any person who is not a licence holder or any licence holder who disrupts the course of the meeting or who does not comply with his orders.

§4. ***Appealing the decisions of the chairman of the meeting***

22. Unless there is an exception, any decision of the Chairman concerning the application or interpretation of the rules provided in this section may be appealed to the Secretary of the Organization.

23. The Secretary of the Organization shall hear the person who has appealed the Chairman's decision and shall make his decision. The decision of the Secretary may not be appealed.

24. It is strictly forbidden for any participant in a meeting to use the process for appealing decisions of the Chairman in an abusive or repetitive manner or for inappropriate reasons, and specifically to disrupt the course of a meeting. In that event, this person may be sanctioned on the authority of the Chairman.

§5. ***Rules concerning the right to speak***

25. Any person requesting the right to speak must go to the place previously designated for this purpose by the Chairman or raise his hand, as appropriate. In a case where a person is not physically present at the place where the meeting is held or does not physically attend, he or she uses the method of communication determined in accordance with section 7 of these by-laws, if applicable. In all cases, this person shall first identify himself/herself.

26. Le président d'assemblée doit accorder le droit de parole à ceux qui ont ce droit et qui lui en font la demande et ce, dans l'ordre où les demandes sont parvenues à sa connaissance.

27. La fréquence et la durée des interventions peuvent être limitées par le président d'assemblée.

28. Le silence doit être observé par toute personne présente à une assemblée générale, sauf si le droit de parole lui est accordé par le président d'assemblée.

§6. ***Règles concernant l'ordre des propositions***

29. Les règles suivantes sont applicables à la présentation de toute proposition, sous réserve du Règlement intérieur :

1° Une proposition doit être dûment proposée selon ses particularités;

2° Une proposition doit être formulée clairement et exempte d'ambiguïtés;

3° Une proposition ne doit couvrir qu'un objet. Lorsqu'elle porte sur plusieurs objets, le président d'assemblée peut à sa discrétion diviser la proposition. L'assemblée peut aussi, par proposition, suggérer la division d'une proposition.

30. Il existe quatre types de propositions dont l'ordre de priorité est le suivant :

1° Les propositions privilégiées qui sont :

a) la question de privilège;

b) la proposition d'ajournement;

Ces propositions doivent être réglées avant toute autre proposition d'un rang inférieur.

Ces propositions ne sont pas sujettes à discussion.

2° Les propositions incidentes qui sont :

a) le sous-amendement;

b) le point d'ordre;

c) la proposition de vote immédiat;

d) la proposition de retrait d'une proposition;

e) la proposition d'appel d'une décision du président d'assemblée.

Ces propositions ne sont pas susceptibles d'amendements. Elles ne sont pas sujettes à discussion, sauf quant à l'appel d'une décision du président d'assemblée et à la proposition de sous-amendement.

3° La proposition d'amendement

4° La proposition principale

31. Lorsqu'une proposition d'un rang supérieur est en discussion, aucune autre proposition de rang inférieur ne peut être présentée.

32. Le président d'assemblée peut demander au secrétaire de l'Organisme de consigner par écrit toute proposition présentée à l'assemblée.

33. Sous réserve des dispositions de la Loi sur le courtage immobilier et de la présente section, pour qu'une proposition principale puisse faire l'objet de discussion et de vote par l'assemblée générale, elle doit :

1° être proposée par un seul proposeur;

2° être appuyée par un seul appuyant;

3° être jugée recevable par le président d'assemblée.

34. Si une proposition est faite mais non appuyée, elle est considérée comme inexistante.

35. Lorsqu'une proposition est régulièrement proposée devant l'assemblée générale, le président d'assemblée doit, au moins une fois mais aussi souvent qu'un titulaire de permis désire en entendre les détails ou la lecture :

1° L'énoncer, si elle n'est pas donnée par écrit; ou

2° la faire lire, si elle est écrite.

26. The Chairman must grant the right to speak to participants who have this right and who request it, in the order that he received the requests.

27. The frequency and length of speeches may be limited by the Chairman.

28. All persons in attendance at a general meeting shall remain silent, unless granted the right to speak by the Chairman.

§6. ***Rules concerning the order of motions***

29. The following rules shall apply to the presentation of any motion, without prejudice to the Internal By-laws:

(1) A motion must be duly proposed in accordance with its specific requirements;

(2) A motion must be formulated clearly and be free of ambiguity;

(3) A motion may cover only one subject. When it deals with a number of subjects, the Chairman may, at its discretion, divide the motion. The meeting may also suggest that a motion be divided, through a motion to this effect.

30. There are four types of motion, whose order of priority is as follows:

(1) Motions on matters of privilege, which are:

(a) a question of privilege;

(b) a motion of adjournment;

These motions must be resolved before any other motion of lesser rank.

These motions shall not be subject to discussion.

(2) Incidental motions, which are:

(a) a sub-amendment;

(b) a point of order;

(c) a motion for an immediate vote;

(d) a motion to withdraw a motion;

(e) a motion to appeal a decision of the Chairman.

These motions shall not be subject to amendment. They shall not be subject to discussion, except concerning the appeal of a decision of the Chairman and a motion for a sub-amendment.

(3) A motion for amendment

(4) A main motion

31. When a motion with greater priority is under discussion, no other motion of a lesser rank may be presented.

32. The Chairman may ask the Secretary of the Organization to record in writing any motion presented at the meeting.

33. Without prejudice to the provisions of the Real Estate Brokerage Act and this section, if a main motion is presented for discussion and vote by the licence holders in attendance, it must:

(1) be proposed by a single introducer;

(2) be seconded by a single seconder;

(3) be deemed admissible by the Chairman.

34. If a motion is made but not seconded, it shall be deemed not to exist.

35. When a motion is duly proposed to the meeting, the Chairman must, at least once but also whenever a licence holder asks for more details or to have it read out:

(1) State it orally, if it is not in written form; or

(2) Have it read, if it is in written form.

36. Le proposeur a le droit de prendre la parole le premier.

37. Avant l'appel du vote par le président d'assemblée, le proposeur a le droit de rappeler les motifs invoqués à l'appui de sa proposition ou de répondre aux objections formulées à l'encontre de celle-ci. Le proposeur peut se prévaloir de ce droit de réplique même si l'assemblée générale a adopté une proposition de vote immédiat.

38. Dès qu'une proposition est présentée et appuyée devant l'assemblée générale, elle devient la propriété de l'assemblée et le proposeur ne peut la retirer sans le consentement de celle-ci. Cette proposition de retrait n'est pas sujette à débat.

39. Toute proposition principale est discutée et votée après avoir disposé des propositions d'amendement la concernant, le cas échéant.

Une proposition principale peut être acceptée ou rejetée.

40. Lorsque l'assemblée générale a disposé d'une proposition principale, un participant peut soumettre une nouvelle proposition principale, en autant qu'elle soit différente de celle qui a déjà été votée.

41. La proposition d'amendement vise à modifier le contenu d'une proposition principale. L'amendement est irrecevable s'il est étranger au sujet de la proposition qu'il vise ou s'il a pour effet de changer la nature de la proposition sous considération.

42. Tout amendement peut-être lui-même amendé selon les mêmes règles. Il s'agit alors d'un sous-amendement.

43. Le résultat de l'amendement et du sous-amendement doit conserver les caractères intelligibles et grammaticalement acceptables de la proposition principale.

44. Lorsqu'une proposition comprend plusieurs sections ou paragraphes, l'ordre naturel pour les amender est de commencer par le début de la proposition et de procéder ensuite par paragraphe.

45. Tout amendement est discuté et voté avant la proposition principale :

- Si l'amendement est accepté, la proposition principale est modifiée selon les termes de l'amendement;
- Si l'amendement est rejeté, les discussions sur la proposition principale reprennent.

46. Lorsque l'assemblée générale a disposé d'un amendement, un participant peut soumettre un nouvel amendement, en autant qu'il soit différent de celui qui a déjà été décidé.

47. Après avoir obtenu le droit de parole, le participant formule sa proposition d'amendement.

48. Le président d'assemblée statut sur la recevabilité de l'amendement et soumet la proposition d'amendement à l'assemblée afin qu'elle soit appuyée.

49. L'assemblée doit voter sur un amendement avant d'en présenter un autre.

50. Un amendement peut être amendé à n'importe quel moment par une proposition de sous-amendement soumis à l'assemblée pour discussion.

51. Le sous-amendement sert à modifier un amendement et non la proposition principale. Il ne peut pas changer complètement la nature de l'amendement ou de la proposition principale.

52. L'assemblée générale doit voter sur le sous-amendement tel qu'il est proposé avant d'en présenter un autre.

53. Tout sous-amendement est discuté et voté avant l'amendement :

- Si le sous-amendement est accepté, l'amendement est modifié selon les termes du sous-amendement;
- Si le sous-amendement est rejeté, les discussions sur l'amendement reprennent.

54. Lorsque l'assemblée générale a disposé d'un sous-amendement, un participant peut soumettre un nouveau sous-amendement, en autant qu'il soit différent de celui qui a déjà été décidé.

36. The introducer has the right to speak first.

37. Before the Chairman calls for a vote, the introducer has the right to reiterate the reasons in support of his motion or to respond to objections made to the motion. The introducer may use this right of response even if the licence holders in attendance have adopted a motion for an immediate vote.

38. Once a motion has been presented to the licence holders in attendance and seconded, it becomes the property of the meeting, and the introducer may not withdraw it without the consent of the meeting participants. This motion shall not be subject to debate.

39. All main motions shall be discussed and voted upon after any motions to amend it have been dealt with, as applicable.

A main motion may be accepted or rejected.

40. When the meeting has dealt with a main motion, a participant may submit a new main motion, as long as it is different from the motion that has just been voted upon.

41. The purpose of a motion for amendment is to modify the contents of a main motion. The amendment shall be inadmissible if it is unrelated to the subject of the motion it would amend or if it will result in altering the nature of the motion being considered.

42. Any amendment may be subject to amendment in accordance with the same rules. This would constitute a sub-amendment.

43. The final result of the amendment and sub-amendment must retain the intelligible and grammatically acceptable terms of the main motion.

44. When a motion includes a number of sections or paragraphs, the natural order for amending them shall be to start at the beginning of the motion and to proceed paragraph by paragraph.

45. All amendments shall be discussed and voted upon before the main motion:

- If the amendment is accepted, the main motion shall be modified in accordance with the terms of the amendment;
- If the amendment is rejected, discussions on the main motion shall resume.

46. When the licence holders in attendance have dealt with an amendment, a participant may submit a new amendment, as long as it is different from the one that has already been decided upon.

47. After being granted the right to speak, the participant shall describe his amendment motion.

48. The Chairman shall rule on the admissibility of the amendment and shall submit the amendment motion to the meeting participants for seconding.

49. The meeting must vote upon the amendment before presenting another amendment.

50. An amendment may be amended at any time by a sub-amendment motion submitted to the meeting participants for discussion.

51. A sub-amendment is used to modify an amendment, not the main motion. It may not completely alter the nature of the amendment or of the main motion.

52. The meeting must vote on the sub-amendment as proposed before presenting another sub-amendment.

53. All sub-amendments shall be discussed and voted upon before the amendment:

- If the sub-amendment is accepted, the amendment shall be modified in accordance with the terms of the sub-amendment;
- If the sub-amendment is rejected, discussions concerning the amendment shall resume.

54. When the meeting has dealt with a sub-amendment, a participant may submit a new sub-amendment, as long as it is different from the sub-amendment that has already been decided upon.

55. La proposition découlant d'une question de privilège vise à permettre à un participant de l'assemblée générale de faire respecter un droit auquel il a été porté atteinte. Cette proposition peut être présentée en tout temps. Elle n'est pas sujette à débat et ne peut être amendée.

56. Toute personne peut proposer de voter immédiatement sur une proposition régulièrement soumise à l'assemblée générale.

57. La proposition de vote immédiat met fin à la discussion de la question sous considération, sous réserve du droit de réplique accordé au proposeur de la proposition débattue. Cette proposition n'est pas sujette à débat et requiert l'appui des deux tiers des votants.

58. Le président d'assemblée peut refuser la proposition de vote immédiat s'il juge qu'elle est utilisée de façon abusive pour empêcher les gens d'exercer leur droit de parole.

59. La proposition d'ajournement d'une assemblée générale vise à remettre la poursuite de l'assemblée à un moment ou à une heure ultérieure qui doit être précisé. Cette proposition n'est pas sujette à débat, sauf en ce qui a trait au moment ou à l'heure de la poursuite de l'assemblée. Lors d'un tel ajournement, le secrétaire de l'Organisme n'a pas à convoquer les titulaires de permis pour la continuité de cette assemblée.

§7. *Règles concernant le vote*

60. Chaque titulaire de permis possède un droit de vote. Toutefois, une personne physique, une société ou une personne morale qui est titulaire de plus d'un permis ne possède qu'un seul droit de vote.

Malgré ce qui précède, le titulaire de permis dont le permis fait l'objet d'une suspension voit son droit de vote suspendu jusqu'à la levée de la suspension de son permis.

61. Une agence vote par l'entremise du dirigeant d'agence.

62. Les décisions sont prises par les titulaires de permis, à la majorité des voix exprimées par scrutin électronique, lorsque celui-ci est disponible. À défaut, le vote est pris suivant les articles 63 à 65.

63. Sous réserve de l'article 62, le vote est pris à main levée sauf si le vote par scrutin secret est demandé par le président d'assemblée, le secrétaire de l'Organisme ou sur proposition dûment appuyée par dix titulaires de permis ayant droit de vote. Le vote sur une telle proposition doit obligatoirement être pris à main levée.

Lors de la tenue d'un vote à main levée, les titulaires de permis votent en levant la main ou le bulletin de vote approprié et le nombre de voix se calcule d'après le nombre de mains levées ou de bulletins de vote, le cas échéant. La déclaration par le président d'assemblée qu'une résolution a été adoptée et une entrée faite à cet effet dans le procès-verbal de l'assemblée générale constituent la preuve de ce fait, sans qu'il ne soit nécessaire de prouver la quantité ou la proportion des voix enregistrées en faveur de cette résolution ou contre elle.

Dans le cas où la personne n'est pas présente ou n'assiste pas physiquement à l'endroit où se tient l'assemblée générale, elle utilise pour voter le mode de communication déterminé, le cas échéant, en vertu de l'article 7 du présent règlement.

64. Lors de la tenue d'un vote par scrutin secret, le secrétaire de l'Organisme procède au scrutin de la manière déterminée par résolution du conseil d'administration.

Dans le cas où la personne n'est pas présente ou n'assiste pas physiquement à l'endroit où se tient l'assemblée générale, elle utilise pour voter le mode de communication déterminé, le cas échéant, en vertu de l'article 7 du présent règlement.

Le secrétaire de l'Organisme procède au dépouillement du vote en présence des personnes qu'il a désignées comme scrutatrices. Ces scrutateurs doivent être au nombre minimum de 3.

65. À la suite du dépouillement du vote, le secrétaire de l'Organisme communique le résultat du vote au président d'assemblée.

66. En cas d'égalité des voix, le président d'assemblée générale demande de reprendre la discussion et par la suite appelle un nouveau vote.

55. The purpose of a motion on a question of privilege is to protect any right of a participant at a meeting that has been infringed. This motion may be presented at any time. It shall not be subject to debate, and may not be amended.

56. Any person may propose an immediate vote on a motion duly submitted to the licence holders in attendance.

57. A motion for an immediate vote shall end discussion on the issue being considered, so long as the introducer of the motion under discussion has been granted the right of response. This motion shall not be debated and shall require the support of two thirds of the voters.

58. The Chairman may refuse the motion if he considers that it has been used in an abusive manner to prevent participants from exercising their right to speak.

59. The purpose of a motion to adjourn a meeting is to postpone the continuation of the meeting to a future date or time, which must be indicated. This motion shall not be subject to debate, except with regard to the date or time at which the meeting is to resume. During the adjournment, it shall not be necessary for the Secretary of the Organization to convene the licence holders for there to be continuity of this meeting.

§7. *Rules concerning the vote*

60. Each licence holder is entitled to vote. However, a natural person, a partnership or a legal person who holds more than one licence is entitled to only one vote.

Notwithstanding the foregoing, a licence holder whose licence is suspended is not entitled to vote until the suspension of his licence is lifted.

61. An agency shall vote through the executive officer.

62. The decisions are taken by licence holders, by a majority of votes cast in an electronic voting, when it is available. Otherwise, the vote shall be taken in accordance with sections 63 to 65.

63. Subject to section 62, the vote shall be taken by a show of hands, unless a vote by secret ballot has been requested by the Chairman, the Secretary of the Organization or through a motion duly seconded by 10 licence holders with voting rights. The vote on such a motion shall be taken by a show of hands.

When holding a vote by a show of hands, the licence holders shall vote by raising their hand or the appropriate voting card and the number of votes shall be counted based upon the number of hands or voting cards raised, as appropriate. The Chairman's declaration that a resolution has been adopted and an entry made in the minutes of the meeting shall constitute evidence of this fact, without the need for proving the number or proportion of recorded votes for or against the resolution.

In a case where a person is not physically present at the place where the meeting is held or does not physically attend, he or she votes by using the method of communication determined in accordance with section 7 of these by-laws, if applicable.

64. When holding a vote by secret ballot, the Secretary of the Organization shall carry out the vote in the manner determined by a resolution of the Board of Directors.

In a case where a person is not physically present at the place where the meeting is held or does not physically attend, he or she votes by using the method of communication determined in accordance with section 7 of these by-laws, if applicable.

The Secretary of the Organization shall proceed to count the vote in the presence of the persons he has appointed to be scrutineers. There must be at least three scrutineers.

65. Once the vote has been counted, the Secretary of the Organization shall convey the results of the vote to the Chairman.

66. In the case of a tied vote, the Chairman of a general meeting shall continue the discussion and then call for a new vote.

67. Il n'y a aucun appel à l'assemblée du résultat d'un vote.

Lorsque le président d'assemblée est convaincu que des irrégularités ont été commises à la suite d'une question de procédure, il peut ordonner un nouveau vote.

§8. Règles concernant la fin d'une assemblée générale et le procès-verbal

68. Une proposition de levée de l'assemblée met fin à celle-ci. Cette proposition n'est pas sujette à débat et n'a pas à être appuyée. Cette proposition est faite lorsque l'assemblée a disposé de tous les points à l'ordre du jour.

Malgré ce qui précède, une proposition pour la levée de l'assemblée peut être faite en tout temps. Toutefois, si l'assemblée n'a pas disposé de tous les points inscrits à l'ordre du jour, son adoption exige l'accord des deux tiers des votants.

69. Le président d'assemblée déclare que l'assemblée est close après l'adoption de la proposition de levée ou d'ajournement de celle-ci.

70. Le secrétaire de l'Organisme rédige le procès-verbal de chaque assemblée générale. Après son adoption à une prochaine assemblée générale annuelle, le procès-verbal est signé par le secrétaire de l'Organisme et le président du conseil.

71. Les membres du conseil d'administration et les titulaires de permis de l'Organisme peuvent consulter les procès-verbaux et résolutions des assemblées générales.

SECTION III
Élection

§1. Conditions et modalités d'élection

72. Sous réserve du présent règlement, le conseil d'administration peut, par résolution, déterminer les conditions et modalités d'élection pour les postes d'administrateurs ainsi que pour les postes de président du conseil, de vice-président du conseil et de trésorier du conseil. Il peut notamment prévoir des conditions et modalités relatives à la mise en candidature, à la transmission de documents entre l'Organisme et les titulaires de permis, au vote et au dépouillement du vote. Le vote peut être tenu en tout ou en partie par moyen électronique.

73. Dans la computation d'un délai prévu à la présente section, lorsque le dernier jour est férié, il est prorogé au premier jour non férié précédent.

Pour les fins du présent article, le samedi est assimilé à un jour férié de même que le 2 janvier et le 26 décembre.

§2 Élection des administrateurs du conseil d'administration

Modalités de mise en candidature des administrateurs du conseil d'administration

74. Les modalités prévues aux articles 74 à 81 du présent règlement s'appliquent à la mise en candidature des personnes désirant être élues comme administrateur du conseil d'administration, sous réserve des dispositions de la Loi sur le courtage immobilier. Seule une personne physique peut être administrateur du conseil d'administration.

Seuls peuvent être candidats les titulaires de permis de l'Organisme qui sont inscrits au registre prévu à l'article 63 de la Loi sur le courtage immobilier le 110e jour avant la date prévue pour la clôture du scrutin, qui ont droit de vote, dont le droit d'exercice n'est pas suspendu ou assorti de restrictions ou de conditions, autres que celles prévues à l'article 2 du Règlement sur la délivrance des permis de courtier ou d'agence. Pour les postes d'administrateurs visés par les articles 86 à 93, seuls peuvent être candidats les titulaires de permis qui ont leur établissement dans la région où ils posent leur candidature.

Les candidats doivent jusqu'à la date prévue pour la clôture du scrutin inclusivement demeurer titulaires de permis de l'Organisme, ne pas voir leur droit d'exercice suspendu ou assorti de telles restrictions ou de conditions et, pour les postes d'administrateurs visés par les articles 86 à 93, continuer d'avoir leur établissement dans la région où ils posent leur candidature.

67. The result of a vote may not be appealed to the licence holders in attendance.

When the Chairman is convinced that irregularities have been committed in a matter of procedure, he may order a new vote to be taken.

§8. Rules concerning the end of a general meeting and the minutes

68. A motion to close the meeting shall have the effect of ending the meeting. This motion shall not be subject to debate and does not need to be seconded. This motion shall be made when the meeting has dealt with all of the items on the agenda.

Despite the preceding, a motion to close the meeting may be made at any time. However, if the meeting has not dealt with all of the items on the agenda, the motion must be approved by two thirds of the voting participants in order to be adopted.

69. The Chairman shall declare the closure of the meeting once the motion for closure or adjournment of the meeting has been adopted.

70. The Secretary of the Organization shall draw up the minutes of each general meeting. Once the minutes have been received at the next annual general meeting, the minutes shall be signed by the Secretary of the Organization and the Chairman of the Board.

71. Members of the Board of Directors and licence holders of the Organization may consult the minutes and resolutions of the general meetings.

DIVISION III
Election

§1. Terms and Conditions of Election

72. Subject to these by-laws, the Board of Directors, by resolution, may determine the terms and conditions of election for the positions of Director and for the positions of Chairman of the Board, Vice-Chairman of the Board and Treasurer of the Board. In particular, it may provide for terms and conditions of nomination, transmission of documents between the Organization and the licence holders, voting and counting of votes. The vote may be held wholly or partially by electronic means.

73. In determining a time limit provided for in this division, when the last day is a holiday, it is extended to the first working day that precedes it.

For the purpose of this section, Saturdays, as well as January 2 and December 26, shall be counted as holidays.

§2 Election of Directors of the Board

Procedure for Nominating the Directors of the Board

74. The procedures provided for under sections 74 to 81 of these by-laws shall apply to the nomination of persons who would like to be elected as a Director of the Board, subject to the provisions of the Real Estate Brokerage Act. Only a natural person may be a Director of the Board.

Only licence holders of the Organization who are listed in the register provided for in section 63 of the Real Estate Brokerage Act on the 110th day before the scheduled poll closing date, who are entitled to vote, whose right to practise has not been suspended or subjected to restrictions or conditions, other than those set forth in section 2 of the Regulation respecting the issue of broker's and agency licences. For director positions referred to in sections 86 to 93, only licence holders who have their establishment in the region for which they seek nomination can be candidates.

Candidates must remain licence holders of the Organization, not see their right to practise suspended or subjected to such restrictions or conditions and for director positions referred to in sections 86 to 93, continue to have their establishment in the region for which they seek nomination up to and including the scheduled poll closing date.

Un titulaire de permis ne peut présenter sa candidature que pour un seul poste au cours de la même élection.

Les candidats doivent également ne pas être visés par l'une des circonstances prévues aux paragraphes 1° à 4°, 7° et 10° de l'article 128.

75. Le secrétaire de l'Organisme s'assure de l'éligibilité des personnes désirant être élues comme administrateur du conseil d'administration.

76. Au moins 110 jours avant la date prévue pour la clôture du scrutin telle qu'indiquée par le secrétaire de l'Organisme, ce dernier expédie à chaque titulaire de permis un avis indiquant l'ouverture de la période de mise en candidature, la date prévue de clôture du scrutin et les conditions requises pour être candidat.

77. Le secrétaire de l'Organisme expédie à tout titulaire de permis qui en fait la demande une fiche de mise en candidature ainsi que le formulaire de curriculum vitæ. Cette mise en candidature, qui doit être appuyée par la signature d'au moins 10 titulaires de permis, est faite par écrit en complétant la fiche de mise en candidature ainsi que le formulaire de curriculum vitæ, et en les transmettant au secrétaire de l'Organisme au moins 80 jours avant la date prévue pour la clôture du scrutin. L'heure limite pour la réception des fiches de mise en candidature et des curriculum vitæ est de 16 h 00 le dernier jour où ils peuvent être reçus par le secrétaire de l'Organisme.

Le secrétaire de l'Organisme fait procéder à la transcription de tous les curriculum vitæ reçus dans le délai prescrit.

78. Au moins 60 jours avant la date prévue pour la clôture du scrutin, le secrétaire de l'Organisme expédie à chacun des candidats un accusé de réception de sa candidature ainsi qu'un exemplaire de la transcription de son curriculum vitæ et, si demandé par le candidat, une traduction de cette transcription en anglais ou en français, selon le cas.

Chacun des candidats doit vérifier l'exactitude des renseignements reproduits à l'exemplaire de la transcription de son curriculum vitæ et faire part au secrétaire de l'Organisme de toute erreur de transcription à corriger, au moins 45 jours avant la date prévue pour la clôture du scrutin. Il doit, dans ce même délai, transmettre une photographie récente mesurant au plus 5 centimètres sur 7.

79. Au moins 45 jours avant la date prévue pour la clôture du scrutin, chacun des candidats peut également transmettre, pour fins de diffusion par l'Organisme aux titulaires de permis, une publicité en français, d'une page seulement, moussant sa candidature au poste d'administrateur. Cette publicité doit être produite sur une feuille mesurant au plus 22 centimètres sur 28 (format lettre). Le cas échéant, le candidat désirant faire diffuser une publicité en anglais, d'une page seulement, devra la transmettre.

80. À la clôture de la période de candidature, le secrétaire de l'Organisme dresse une liste officielle de tous les candidats admissibles au poste d'administrateur.

81. Si un seul candidat s'est présenté à un poste d'administrateur, le secrétaire de l'Organisme le déclare immédiatement élu à la clôture de la période de candidature. Le secrétaire de l'Organisme doit alors aviser par écrit les titulaires de permis concernés qu'il n'y aura pas de vote pour ce poste et que la déclaration d'élection de ce candidat sera reproduite au relevé de scrutin préparé par le secrétaire de l'Organisme. Le secrétaire de l'Organisme transmet également une copie de la transcription du curriculum vitæ et, le cas échéant, de la publicité de ce candidat.

Vote et dépouillement du vote

82. Au moins 15 jours avant la date fixée pour la clôture du scrutin, le secrétaire de l'Organisme met en oeuvre la procédure de vote telle que déterminée par résolution du conseil d'administration et transmet à chacun des titulaires de permis ayant droit de vote la documentation nécessaire à l'exercice de leur droit.

83. Chaque titulaire de permis possède un droit de vote. Toutefois, une personne physique, une société ou une personne morale qui est titulaire de plus d'un permis ne possède qu'un seul droit de vote.

Malgré ce qui précède, le titulaire de permis dont le permis fait l'objet d'une suspension voit son droit de vote suspendu jusqu'à la levée de la suspension de son permis.

A licence holder can seek nomination only for one position during the same election.

The candidates also shall not be affected by one of the circumstances set forth in sections 1 to 4, 7 and 10 of the section 128.

75. The Secretary of the Organization shall ascertain the eligibility of the persons who wish to be elected as a Director of the Board.

76. At least 110 days before the scheduled poll closing date, as indicated by the Secretary of the Organization, the Secretary shall send, to each licence holder a notice indicating the opening of the nomination period, the scheduled poll closing date, and the conditions required to be a candidate.

77. The Secretary of the Organization shall send any licence holder who so requests a nomination form as well as the curriculum vitæ form. Nominations, which must be supported by the signatures of at least 10 licence holders, shall be made in writing by completing the nomination form and the curriculum vitæ form, and by transmitting them to the Secretary of the Organization at least 80 days before the scheduled poll closing date. The deadline for receiving the nomination forms and curricula vitæ is 4:00 p.m. on the last day on which they may be received by the Secretary of the Organization.

The Secretary of the Organization shall oversee the transcription of all curricula vitæ received within the prescribed deadline.

78. At least 60 days before the scheduled poll closing date, the Secretary of the Organization shall send to each candidate an acknowledgment of receipt of his nomination along with a copy of the transcript of his curriculum vitæ and, if requested by the candidate, a translation of this transcript in English or French, as the case may be.

Each candidate shall verify the accuracy of the information reproduced on the copy of the transcript of his curriculum vitæ and inform the Secretary of the Organization of any transcription error to be corrected at least 45 days before the date fixed for the closing of the poll. He must, within this same time period, send a recent photograph measuring no more than 5 cm by 7 cm.

79. At least 45 days before the date fixed for the closing of the poll, each candidate may also send a one page only advertisement in French for his nomination for the position of Director, which the Organization shall send to the licence holders. This advertisement shall appear on a sheet measuring no more than 22 cm by 28 cm (letter size). A candidate who wishes to have an advertisement in English distributed shall submit it, as applicable, a one page only advertisement.

80. At the close of nominations, the Secretary of the Organization shall draw up an official list of all the candidates eligible for the position of the Director.

81. If only one candidate is nominated for a position as Director, the Secretary of the Organization shall immediately declare him elected at the close of nominations. The Secretary of the Organization shall then notify the licence holders concerned, in writing, that there will not be a vote for this position and that the declaration of election of this candidate shall be reproduced in the election report prepared by the Secretary of the Organization. The Secretary of the Organization shall also send a copy of the transcript of the curriculum vitæ and, as applicable, a copy of the candidate's advertisement.

Voting and Counting of Votes

82. At least 15 days before the scheduled poll closing date, the Secretary of the Organization shall implement the voting procedure as defined by resolution of the Board of Directors and shall send each of the licence holders who are entitled to vote the documentation necessary to exercise their right.

83. Each licence holder is entitled to vote. However, a natural person, a partnership or a legal person who holds more than one licence is entitled to only one vote.

Notwithstanding the foregoing, a licence holder whose licence is suspended is not entitled to vote until the suspension of his licence is lifted.

84. Une agence vote par l'entremise du dirigeant d'agence.

85. L'omission involontaire de transmettre la documentation nécessaire à l'exercice de son droit de vote à un titulaire de permis, ou le fait que ce titulaire de permis ne l'ait pas reçue, n'a pas pour effet d'invalider les élections.

Administrateurs représentant une région délimitée

86. Pour chaque région délimitée par le présent règlement, les titulaires de permis qui ont leur établissement dans cette région élisent comme administrateur un titulaire de permis qui a également son établissement dans cette région.

87. La région de Montréal est composée des régions administratives numéros 06, 13 et 16.

88. La région Nord-Est est composée des régions administratives numéros 01, 02, 08, 09, 10 et 11.

89. La région Centre est composée des régions administratives numéros 04, 05, 14 et 17.

90. La région Ouest est composée des régions administratives numéros 07 et 15.

91. La région de Québec est composée des régions administratives numéros 03 et 12.

92. Les limites des régions administratives visées au présent règlement sont prévues par le Décret concernant la révision des limites des régions administratives du Québec, décret 2000-87 modifié par les décrets 1399-88, 1399-89, 965-97 et 1437-99.

93. Les titulaires de permis qui ont leur établissement dans la région de Montréal élisent comme administrateurs 4 titulaires de permis qui ont leur établissement dans la région de Montréal.

Les titulaires de permis qui ont leur établissement dans la région Nord-Est élisent comme administrateur un titulaire de permis qui a son établissement dans la région Nord-Est.

Les titulaires de permis qui ont leur établissement dans la région Centre élisent comme administrateur un titulaire de permis qui a son établissement dans la région Centre.

Les titulaires de permis qui ont leur établissement dans la région Ouest élisent comme administrateur un titulaire de permis qui a son établissement dans la région Ouest.

Les titulaires de permis qui ont leur établissement dans la région de Québec élisent comme administrateur un titulaire de permis qui a son établissement dans la région de Québec.

Administrateur représentant les titulaires de permis ayant droit de se livrer à des opérations de courtage relatives à des prêts garantis par hypothèque immobilière

93.1. Les titulaires de permis ayant droit de se livrer à toutes les opérations de courtage relatives à des prêts garantis par hypothèque immobilière, élisent comme administrateur un titulaire de permis de courtier hypothécaire ou de courtier immobilier qui :

1° se livre principalement à des opérations de courtage relatives à des prêts garantis par hypothèque immobilière ;

2° s'il ne se livre pas à de telles opérations, agit à titre de dirigeant d'agence, d'administrateur, de dirigeant ou d'employé d'une agence qui se livre principalement à de telles opérations.

Dans les 10 jours de la réception de la fiche de mise en candidature et du formulaire de curriculum vitae du titulaire, il est procédé à une inspection de ses activités ou, selon le cas, de son agence. Cette inspection a pour fins d'établir que cette personne ou, selon le cas, son agence, se livre ou non principalement à des opérations de courtage relatives à des prêts garantis par hypothèque immobilière. L'inspection doit porter sur les activités des 12 mois précédant la date de signature du formulaire de curriculum vitae ou, le cas échéant, sur la période écoulée entre l'obtention du permis et cette signature, lorsque cette période est inférieure à 12 mois.

84. An agency shall vote through the executive officer.

85. The involuntary omission to send the documentation to a licence holder necessary to exercise his entitlement to vote, or the fact that the said licence holder has not received them, shall not have the effect of invalidating the elections.

Directors representing a determined region

86. For each region determined by these by-laws, the licence holders who have their establishment in this region shall elect as Director a licence holder whose establishment is also located in the said region.

87. The Montréal region consists of administrative regions 06, 13 and 16.

88. The Northeast region consists of administrative regions 01, 02, 08, 09, 10 and 11.

89. The Central region consists of administrative regions 04, 05, 14 and 17.

90. The Western region consists of administrative regions 07 and 15.

91. The Quebec region consists of administrative regions 03 and 12.

92. The limits of the administrative regions referred to in these by-laws are described in Order-in-Council 2000-87 entitled "Décret concernant la révision des limites des régions administratives du Québec", as amended by Orders-in-Council 1399-88, 1399-89, 965-97 and 1437-99.

93. The licence holders whose establishment is in the Montréal region shall elect as Directors four (4) licence holders who have their establishment in the Montréal region.

The licence holders whose establishment is in the Northeast region shall elect as Director a licence holder who has his establishment in the Northeast region.

The licence holders whose establishment is in the Central region shall elect as Director a licence holder who has his establishment in the Central region.

The licence holders whose establishment is in the Western region shall elect as Director a licence holder who has his establishment in the Western region.

The licence holders whose establishment is in the Quebec region shall elect as Director a licence holder who has his establishment in the Quebec region.

Director representing licence holders having the right to engage in brokerage transactions relating to loans secured by immovable hypothec

93.1. Licence holders having the right to engage in all brokerage transactions relating to loans secured by immovable hypothec shall elect as Director a mortgage or a real estate broker's licence holder who:

(1) is primarily engaged in brokerage transactions relating to loans secured by immovable hypothec;

(2) if he is not engaged in such transactions, acts as agency executive officer, director, executive officer or employee of an agency primarily engaged in such transactions.

Within 10 days of receipt of the holder's nomination and curriculum vitae forms, an inspection of his activities or, as the case may be, those of his agency, is conducted. The purpose of this inspection is to determine whether or not this person or, as the case may be, his agency, is primarily engaged in brokerage transactions relating to loans secured by immovable hypothec. The inspection shall focus on the activities of the 12 months prior to the date of signing of the curriculum vitae form or, where applicable, on the period between the licence obtainment date and the date of this signing, when the period is less than twelve months.

À l'intérieur de ce délai, le rapport d'inspection est transmis au secrétaire et indique si le titulaire ou, selon le cas, son agence, se livre ou non principalement à des opérations de courtage relatives à des prêts garantis par hypothèque immobilière.

Administrateur représentant les titulaires de permis ayant droit de se livrer à des opérations de courtage immobilier commercial

93.2. Les titulaires de permis ayant droit de se livrer à toutes les opérations de courtage immobilier commercial, élisent comme administrateur un titulaire de permis de courtier immobilier assorti d'un droit d'exercice restreint au courtage commercial ou de courtier immobilier qui :

1° se livre principalement à des opérations de courtage immobilier commercial;

2° s'il ne se livre pas à de telles opérations, agit à titre de dirigeant d'agence, d'administrateur, de dirigeant ou d'employé d'une agence qui se livre principalement à de telles opérations.

Dans les 10 jours de la réception de la fiche de mise en candidature et du formulaire de curriculum vitae du titulaire, il est procédé à une inspection de ses activités ou, selon le cas, de son agence. Cette inspection a pour fins d'établir que cette personne ou, selon le cas, son agence, se livre ou non principalement à des opérations de courtage immobilier commercial. L'inspection doit porter sur les activités des 12 mois précédant la date de signature du formulaire de curriculum vitae ou, le cas échéant, sur la période écoulée entre l'obtention du permis et cette signature, lorsque cette période est inférieure à 12 mois.

À l'intérieur de ce délai, le rapport d'inspection est transmis au secrétaire et indique si le titulaire ou, selon le cas, son agence, se livre ou non principalement à des opérations de courtage immobilier commercial.

93.3. Un membre élu du conseil d'administration ou, selon le cas, son agence, visé par l'article 93.1, doit, pendant la durée du mandat d'administrateur, continuer à se livrer principalement à des opérations de courtage relatives à des prêts garantis par hypothèque immobilière.

Il doit compléter annuellement une affirmation solennelle telle que déterminée par résolution du conseil d'administration à l'effet qu'il ou, selon le cas, son agence, s'est livré, dans les douze mois qui précèdent, principalement à des opérations de courtage relatives à des prêts garantis par hypothèque immobilière. Cette affirmation doit également indiquer qu'il ou, selon le cas, son agence, entend continuer à exercer ses activités en ce sens.

93.4. Un membre élu du conseil d'administration ou, selon le cas, son agence, visé par l'article 93.2 doit, pendant la durée du mandat d'administrateur, continuer à se livrer principalement à des opérations de courtage immobilier commercial.

Il doit compléter annuellement une affirmation solennelle telle que déterminée par résolution du conseil d'administration à l'effet qu'il ou, selon le cas, son agence, s'est livré, dans les 12 mois qui précèdent, principalement à des opérations de courtage immobilier commercial. Cette affirmation doit également indiquer qu'il ou, selon le cas, son agence, entend continuer à exercer ses activités en ce sens.

94. En cas d'égalité des voix, le secrétaire de l'Organisme procède dans les meilleurs délais, en présence des candidats, à un tirage au sort pour déterminer lequel ou lesquels des candidats est élu ou sont élus.

95. Le secrétaire de l'Organisme doit, dans les 10 jours de la date de dépouillement du vote, transmettre une copie du relevé du scrutin à chacun des candidats.

Les résultats du vote doivent également être communiqués aux titulaires de permis et ce, au plus tard dans les 30 jours suivant la date du dépouillement du vote.

Within this time period, the inspection report shall be sent to the Secretary and shall indicate whether or not the holder or, as the case may be, his agency, is primarily engaged in brokerage transactions relating to loans secured by immovable hypothec.

Director representing licence holders having the right to engage in commercial real estate brokerage transactions

93.2. Licence holders having the right to engage in all commercial real estate brokerage transactions shall elect as Director a real estate broker's licence holder with a right to practice restricted to commercial brokerage or a real estate broker who:

(1) is primarily engaged in commercial real estate brokerage transactions;

(2) if he is not engaged in such transactions, acts as agency executive officer, director, executive officer or employee of an agency primarily engaged in such transactions.

Within 10 days of receipt of the holder's nomination and curriculum vitae forms, an inspection of his activities or, as the case may be, those of his agency, is conducted. The purpose of this inspection is to determine whether or not this person or, as the case may be, his agency, is primarily engaged in commercial real estate brokerage transactions. The inspection shall focus on the activities of the 12 months prior to the date of signing of the curriculum vitae form or, where applicable, on the period between the licence obtainment date and the date of this signing, when the period is less than twelve months.

Within this time period, the inspection report shall be sent to the Secretary and shall indicate whether or not the holder or, as the case may be, his agency, is primarily engaged in commercial real estate brokerage transactions.

93.3. An elected member of the Board of Directors or, as the case may be, his agency, referred to in section 93.1, shall, during the term as director, continue to engage primarily in brokerage transactions relating to loans secured by immovable hypothec.

He shall complete a solemn affirmation annually as determined by resolution of the Board of Directors to the effect that he or, as the case may be, his agency, has primarily been engaged, within the preceding twelve months, in brokerage transactions relating to loans secured by immovable hypothec. This affirmation shall also specify that he or, as the case may be, his agency, intends to continue carrying out his activities in this direction.

93.4. An elected member of the Board of Directors or, as the case may be, his agency, referred to in section 93.2, shall, during the term as director, continue to engage primarily in commercial real estate brokerage transactions.

He must complete a solemn affirmation annually as determined by resolution of the Board of Directors to the effect that he or, as the case may be, his agency, has primarily been engaged, within the preceding twelve months, in commercial real estate brokerage transactions. This affirmation shall also specify that he or, as the case may be, his agency, intends to continue carrying out his activities in this direction.

94. In the event of a tie, the Secretary of the Organization shall draw lots as soon as possible, in the presence of the candidates, to determine which of the candidates is or are elected.

95. Within 10 days of the date of the counting of the votes, the Secretary of the Organization must transmit a copy of the election report to each of the candidates.

The results of the vote shall also be conveyed to the licence holders no later than 30 days following the date of the counting of the votes.

§3 Élection du président, du vice-président, du trésorier et nomination du secrétaire

96. Conformément à la procédure établie par résolution du conseil d'administration, les membres du conseil d'administration élisent parmi eux, à la majorité des votes exprimés au scrutin secret, un président du conseil, un vice-président du conseil et un trésorier du conseil. Ils nomment un secrétaire de l'Organisme et un ou des secrétaires adjoints de l'Organisme.

97. Le président du conseil, le vice-président du conseil et le trésorier du conseil sont élus parmi les administrateurs élus au conseil d'administration.

98. S'il y a plus de deux candidats pour un poste et que la majorité absolue n'est pas dégagée au premier tour au scrutin, un deuxième tour au scrutin est effectué. À compter du deuxième tour au scrutin, seuls sont éligibles les deux premiers candidats ayant récoltés le plus de votes au tour précédent. En cas d'égalité au premier tour, le secrétaire de l'Organisme détermine le ou les candidats éligibles au deuxième tour par tirage au sort.

Lorsqu'il ne reste que deux candidats pour un poste et qu'il y a égalité des voix, le vote est repris. Si suite à cette reprise du vote l'égalité persiste, le secrétaire de l'Organisme détermine le candidat élu par tirage au sort.

SECTION IV
Entrée en fonction et durée des mandats

99. Les candidats élus aux postes d'administrateur entrent en fonction 30 jours suivant le dépouillement du vote.

100. Un titulaire de permis ne peut être élu administrateur pour plus de 2 mandats consécutifs.

À l'expiration de leur mandat, les administrateurs demeurent en fonction conformément à l'article 59 de la Loi sur le courtage immobilier.

101. Le président du conseil, le vice-président du conseil et le trésorier du conseil sont élus pour un mandat d'un an ou pour la période non écoulée d'un mandat suivant l'application de l'article 103.

Le président du conseil, le vice-président du conseil et le trésorier du conseil entrent en fonction dès leur élection.

À l'expiration de leur mandat, le président du conseil, le vice-président du conseil et le trésorier du conseil demeurent en fonction jusqu'à ce qu'ils soient remplacés, destitués, nommés de nouveau ou jusqu'à leur démission.

SECTION V
Vacances

102. Une vacance à un poste de membre du conseil d'administration est comblée par la nomination, par le ministre ou le conseil d'administration, selon le cas, d'une personne, ayant, le cas échéant, les qualités prévues au présent règlement, selon le poste à combler.

De la même façon, si aucun candidat ne pose sa candidature pour être élu à un poste de membre du conseil d'administration, ce poste est comblé par la nomination, par le conseil d'administration, d'une personne ayant les qualités prévues au présent règlement, selon le poste à combler.

103. En cas de vacance au poste de président du conseil, vice-président du conseil ou trésorier du conseil, le conseil d'administration comble la vacance à sa première réunion suivant la date où le poste est devenu vacant en choisissant, au scrutin secret et parmi les administrateurs élus, un président du conseil, un vice-président du conseil ou un trésorier du conseil, selon le cas, pour la durée non écoulée du mandat.

§3 Election of the Chairman, the Vice-Chairman and the Treasurer and Appointment of the Secretary

96. In accordance with the procedure established by resolution of the Board of Directors, the members of the Board of Directors shall select a Chairman of the Board, a Vice-Chairman of the Board and a Treasurer of the Board from among their number by the majority of the votes cast by secret ballot. They shall appoint a Secretary of the Organization and one or more Assistant Secretaries.

97. The Chairman of the Board, the Vice-Chairman of the Board and the Treasurer of the Board shall be elected from among the Directors elected to the Board of Directors.

98. If more than two candidates are nominated for a position and a clear majority does not emerge after the first ballot, a second ballot will be held. Only the two candidates who received the most votes in the first ballot are eligible to run in the second ballot. In the event of a tie after the first ballot, the Secretary of the Organization shall draw lots to determine which of the candidates is or are eligible for the second ballot.

When only two candidates are left for a position and there is a tie, the vote shall be repeated. If the two candidates are still tied after the second vote, the Secretary of the Organization shall draw lots to determine the winner.

DIVISION IV
Taking office and term of office

99. The candidates elected to the positions of Director shall take office 30 days following the counting of votes.

100. A licence holder may not be elected Director for more than 2 consecutive mandates.

At the expiry of their term, the Directors shall remain in office in accordance with section 59 of the Real Estate Brokerage Act.

101. The Chairman of the Board, the Vice-Chairman of the Board and the Treasurer of the Board shall be elected for a term of one year or for the unexpired portion of a term according to the application of section 49.

The Chairman of the Board, the Vice-Chairman of the Board and the Treasurer of the Board shall take office as soon as elected.

At the expiry of their term, the Chairman of the Board, the Vice-Chairman of the Board and the Treasurer of the Board shall remain in office until they are replaced, removed from office, or reappointed or until their resignation.

DIVISION V
Vacancies

102. Any vacant position on the Board of Directors shall be filled by the appointment, by the Minister or the Board of Directors, as the case may be, of a person having, if applicable, the qualifications prescribed in these by-laws, according to the position to be filled.

Similarly, if no candidate submits his nomination for election to a position on the Board of Directors, this position shall be filled by the appointment, by the Board of Directors, of a person having the qualifications prescribed in these by-laws, according to the position to be filled.

103. In the event of a vacancy in the position of Chairman of the Board, Vice-Chairman of the Board or Treasurer of the Board, the Board of Directors shall fill the vacancy at its first meeting following the date when the position becomes vacant by choosing a Chairman of the Board, a Vice-Chairman of the Board or a Treasurer of the Board, as the case may be, for the unexpired portion of the term, by secret ballot from among the elected Directors.

SECTION VI
Conseil d'administration

104. Le quorum aux séances du conseil d'administration est constitué de 5 membres.

Malgré ce qui précède, le quorum pour l'élection du président du conseil, du vice-président du conseil et du trésorier du conseil est constitué de 9 membres.

Outre les membres du conseil d'administration, seules les personnes autorisées par le conseil peuvent assister à ses séances.

105. Une décision du conseil d'administration se prend à la majorité des membres qui assistent à la séance du conseil.

Une décision adoptant ou modifiant le présent règlement doit être prise par au moins 9 membres du conseil d'administration.

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

106. Les membres du conseil doivent être présents aux séances du conseil. Les administrateurs peuvent participer à distance par tout moyen technologique, notamment par téléphone ou vidéoconférence, mis à leur disposition par l'Organisme et qui permet aux administrateurs de communiquer entre eux.

Ils sont alors réputés avoir assisté à la séance.

107. *(Abrogé)*

108. Une résolution écrite, signée par chacun des membres du conseil d'administration, est valide et a le même effet que si elle avait été adoptée à une assemblée du conseil d'administration dûment convoquée et tenue. Une telle résolution doit être insérée dans le livre des procès-verbaux et, le cas échéant, au livre des résolutions du conseil d'administration de l'Organisme, suivant sa date, au même titre qu'un procès-verbal régulier.

109. Sous réserve du présent règlement, les délibérations aux assemblées du conseil d'administration sont régies par la dernière version du code des assemblées du conseil d'administration de l'Organisme adopté par résolution du conseil d'administration.

110. Le secrétaire de l'Organisme rédige le procès-verbal de chaque assemblée du conseil d'administration. Après son adoption à une prochaine assemblée du conseil, le procès-verbal est signé par le secrétaire de l'Organisme et le président du conseil.

Les membres du conseil d'administration peuvent consulter les procès-verbaux et résolutions des assemblées du conseil d'administration.

111. Sous réserve des dispositions de la loi, le conseil d'administration exerce tous les pouvoirs et devoirs suivant les principes reconnus d'une saine gouvernance. Sans restreindre la généralité de ce qui précède, le conseil d'administration :

1° fournit des orientations stratégiques dans le respect de la mission impartie par la Loi sur le courtage immobilier;

2° priorise les choix stratégiques et approuve annuellement des programmes et budgets en fonction de ceux-ci;

3° évalue le rendement du président et chef de la direction, en fonction des charges prévues à l'article 136, et du syndic;

4° s'assure de recevoir les rapports d'activités de ses divers comités ainsi que des organismes régis par la Loi sur le courtage immobilier, en prend connaissance et fait un suivi approprié;

5° approuve, avec ou sans modification, tout projet de résolution transmis par le secrétaire de l'Organisme selon l'article 124 (5°) ou le président et chef de la direction selon l'article 136 (2°) ou par un comité consultatif constitué en vertu de l'article 144;

6° prend connaissance de la documentation remise préalablement à la tenue des assemblées pour analyse et prise de décision par le conseil d'administration;

DIVISION VI
Board of Directors

104. The quorum at sittings of the Board of Directors is constituted by 5 members.

Despite the foregoing, the quorum for the election of the Chairman of the Board, the Vice-Chairman of the Board and the Treasurer of the Board is constituted by 9 members.

Apart from the members of the Board of Directors, only the persons authorized by the Board may attend its sittings.

105. The decisions of the Board of Directors are made by a majority of the votes cast by the members present at the sitting of the Board.

A decision adopting or amending these by-laws must be made by at least 9 members of the Board of Directors.

In the event of a tie, the Chairman of the Board has a casting vote.

106. The members of the Board must attend the sittings of the Board. Directors may participate in separate locations by any technological means, including telephone or videoconference, made available by the Organization and which allows directors to communicate with each other.

They are then deemed to have attended the sitting.

107. *(Repealed)*

108. A written resolution signed by each member of the Board of Directors is valid and has the same effect as if it had been adopted at a meeting of the Board of Directors duly convened and held. Such a resolution shall be inserted in the minute book and, where applicable, in the resolutions book of the Board of Directors of the Organization, according to its date, in the same way as regular minutes.

109. Subject to these by-laws, deliberations at the meetings of the Board of Directors shall be governed by the latest version of the Board of Directors' meetings code of the Organization adopted by resolution of the Board of Directors.

110. The Secretary of the Organization shall draw up the minutes of each meeting of the Board of Directors. Once the minutes have been received at the next meeting of the Board, the minutes shall be signed by the Secretary of the Organization and the Chairman of the Board.

Members of the Board of Directors may consult the minutes and resolutions of the meetings of the Board of Directors.

111. Subject to the provisions of the Act, the Board of Directors shall exercise all the usual powers and perform all usual duties according to the accepted principles of sound governance. Without restricting the generality of the foregoing, the Board of Directors shall:

(1) provide strategic orientation in fulfilling the mission conferred upon it by the Real Estate Brokerage Act;

(2) set priorities for strategic choices and approve programs and budgets annually in terms of these choices;

(3) evaluate the performance of the President and Chief Executive Officer, on the basis of the responsibilities set forth in section 136, and of the syndic;

(4) ensure that it receives, studies and does appropriate follow-up of the reports of activities of its various committees and the bodies governed by the Real Estate Brokerage Act;

(5) approves, with or without amendment, any draft resolution transmitted by the Secretary of the Organization according to section 124 (5) or the President and Chief Executive Officer according to section 136 (2) or by an advisory committee constituted under section 144;

(6) study the documentation submitted in advance of meetings for analysis and decision by the Board of Directors;

7° se tient à l'affût et au courant des activités de l'Organisme;

8° se préoccupe de la viabilité de l'Organisme;

9° désigne un vérificateur de l'Organisme, selon les conditions qu'il détermine.

112. Le conseil d'administration exerce ses pouvoirs par résolution. Toute résolution a effet à compter de son adoption à moins que celle-ci ne précise une autre date de prise d'effet.

113. Un acte posé par le conseil d'administration ou par l'un de ses membres n'est pas nul en raison d'une irrégularité commise lors de l'élection d'un des membres du conseil ou de ce membre ou en raison de l'inhabilité de ce membre.

114. Le conseil d'administration tient des assemblées aussi souvent que l'intérêt de l'Organisme l'exige, mais au moins 4 fois par année.

115. Les assemblées du conseil d'administration sont tenues au siège de l'Organisme ou à tout autre endroit désigné par le président du conseil, le secrétaire de l'Organisme ou le conseil d'administration par résolution.

116. Les assemblées du conseil d'administration sont convoquées par le secrétaire de l'Organisme ou le président du conseil, soit sur instruction du président du conseil ou sur demande écrite de la majorité des membres du conseil d'administration, soit à l'initiative du secrétaire de l'Organisme. À défaut par le secrétaire de l'Organisme de convoquer l'assemblée dans les 5 jours de la réception de la demande, elle peut être convoquée par le ou les requérants.

Un avis de convocation de chaque assemblée du conseil d'administration doit être donné à chaque membre du conseil d'administration par avis transmis à tels membres à l'adresse de leur domicile ou à leur adresse professionnelle ou électronique, le cas échéant, telle qu'apparaissant au registre des titulaires de permis de l'Organisme, ou à sa dernière adresse connue lorsqu'il n'est pas titulaire d'un permis de l'Organisme, au moins 10 jours avant la date fixée pour l'assemblée, sous réserve des règles prévues à l'alinéa qui suit. Malgré ce qui précède, le délai de convocation peut, en cas d'urgence, être réduit à un minimum de 12 heures.

Si tous les membres du conseil d'administration sont présents ou si les absents y consentent par écrit, ou par tout moyen faisant preuve de sa date de réception, l'assemblée peut avoir lieu sans avis préalable de convocation. Dans le cas où il est impossible d'obtenir tel consentement, l'assemblée peut avoir lieu.

De plus, l'assemblée du conseil d'administration tenue immédiatement après l'assemblée générale des titulaires de permis peut être tenue sans avis de convocation. Enfin, la présence d'un membre du conseil d'administration à une assemblée couvre le défaut d'avis quant à ce membre.

117. L'avis de convocation des membres du conseil d'administration doit indiquer la date, l'heure et le lieu de l'assemblée et être accompagné d'un ordre du jour.

118. L'omission involontaire de transmettre un avis de convocation ou le fait qu'un membre du conseil d'administration ne l'ait pas reçu, n'a pas pour effet d'invalider une résolution adoptée ou une des procédures accomplies au cours de cette assemblée du conseil d'administration.

119. Il est loisible à tout membre du conseil d'administration de renoncer par écrit à un avis de convocation, par tout moyen faisant preuve de sa date de réception.

120. Sous réserve des dispositions de la loi, un administrateur exerce tous les pouvoirs et devoirs habituels d'un tel poste, ainsi que les pouvoirs et devoirs explicites que le conseil d'administration lui délègue par résolution.

Sans restreindre la généralité de ce qui précède et sous réserve des dispositions de la loi, l'administrateur :

1° fait preuve d'indépendance;

2° agit avec prudence et diligence;

(7) keep abreast and informed of the Organization's activities;

(8) oversee the viability of the Organization;

(9) appoint an auditor of the Organization, according to the conditions it determines.

112. The Board of Directors shall exercise its powers by resolution. All resolutions shall take effect when approved unless the resolution specifies another effective date.

113. An act performed by the Board of Directors or one of its members shall not be void due to an irregularity committed during the election of one of the members of the Board or because of this member's incapacity.

114. The Board of Directors shall hold meetings as often as required in the interest of the Organization, but at least 4 times a year.

115. The meetings of the Board of Directors shall be held at the Head Office of the Organization or at any other location designated by the Chairman of the Board, the Secretary of the Organization, or the Board of Directors, by resolution.

116. The meetings of the Board of Directors shall be called by the Secretary of the Organization or the Chairman of the Board, or on the instruction of the Chairman of the Board, or on the request in writing by the majority of the members of the Board of Directors, or on the initiative of the Secretary of the Organization. If the Secretary of the Organization fails to convene the meeting within five (5) days of receipt of the request, the meeting may be called by the person or persons who made the request.

A notice for each meeting of the Board of Directors shall be sent to each member of the Board of Directors at their home or business or email address, as applicable, as it appears in the register of licence holders of the Organization or to his last known address if he is not a licence holder of the Organization, at least ten (10) days before the scheduled date of the meeting, subject to the rules provided in the following paragraph. Notwithstanding the foregoing, the convening time may be reduced to a minimum of twelve (12) hours in case of an emergency.

If all the members of the Board of Directors are present or if the absentees agree to it in writing, or any means proving its date of receipt, the meeting may take place without prior notice of meeting. In cases where it is impossible to obtain this consent, the meeting may take place.

In addition, the meeting of the Board of Directors held immediately after the annual general meeting of licence holders may take place without a notice of meeting. Finally, the presence of a member of the Board of Directors at a meeting makes up for the failure to notify this member.

117. The notice convening the members of the Board of Directors shall indicate the date, time and place of the meeting and be sent together with an agenda.

118. Any involuntary omission to transmit the notice of meeting to any member of the Board of Directors or the fact that a member of the Board of Directors did not receive the notice, does not invalidate any resolution adopted or any of the proceedings of this meeting of the Board of Directors.

119. Any member of the Board of Directors is permitted to waive, in writing, a notice of meeting by any means proving its date of receipt.

120. Subject to the provisions of the Act, a Director shall exercise all the usual powers and perform the duties of such a position, as well as the explicit powers and duties that the Board of Directors delegates to him by resolution.

Without restricting the generality of the foregoing and subject to the provisions of the Act, the Director shall:

(1) demonstrate independence;

(2) act prudently and diligently;

3° fait primer les intérêts de l'Organisme au-delà de ses intérêts personnels;

4° s'informe et se prépare pour les réunions et y participe activement;

5° est solidaire et loyal, en supportant les décisions prises, notamment, en ce qui concerne les valeurs et les orientations stratégiques de l'Organisme;

6° a un devoir de réserve;

7° s'expose à la procédure de destitution prévue à l'article 128 s'il manque à l'un de ses devoirs d'administrateur, notamment ceux prévus à la loi et au présent règlement;

8° s'expose à la procédure de destitution prévue à l'article 128 s'il ne respecte pas le code d'éthique de l'Organisme adopté conformément à l'article 133.

121. Sous réserve des dispositions de la loi, le président du conseil exerce tous les pouvoirs et devoirs habituels d'un tel poste, ainsi que les pouvoirs et devoirs explicites que le conseil d'administration lui délègue par résolution.

Sans restreindre la généralité de ce qui précède et sous réserve des dispositions de la loi, le président du conseil :

1° agit comme principal porte-parole du conseil d'administration de l'Organisme;

2° s'assure du respect des objectifs stratégiques déterminés par le conseil d'administration;

3° s'assure que les administrateurs jouent un rôle adéquat;

4° se tient à l'affût et au courant des activités de l'Organisme;

5° tient le vice-président du conseil à l'affût des activités de l'Organisme;

6° se tient à l'affût et au courant des tendances dans le secteur immobilier;

7° établit l'ordre du jour des assemblées du conseil d'administration en collaboration avec le président et chef de la direction;

8° est membre d'office de tous les comités consultatifs incluant le comité de vérification et des finances.

122. Sous réserve des dispositions de la loi, le vice-président du conseil exerce tous les pouvoirs et devoirs habituels d'un tel poste, ainsi que les pouvoirs et devoirs explicites que le conseil d'administration lui délègue par résolution.

Sans restreindre la généralité de ce qui précède et sous réserve des dispositions de la loi, le vice-président du conseil :

1° assiste le président du conseil;

2° en cas d'absence ou d'empêchement du président du conseil, en exerce les fonctions;

3° est membre d'office du comité de vérification et des finances;

4° se tient à l'affût des activités de l'Organisme auprès du président du conseil.

123. Sous réserve des dispositions de la loi, le trésorier du conseil exerce tous les pouvoirs et devoirs habituels d'un tel poste, ainsi que les pouvoirs et devoirs explicites que le conseil d'administration lui délègue par résolution.

Sans restreindre la généralité de ce qui précède et sous réserve des dispositions de la loi, le trésorier du conseil :

1° a la charge et la garde des Fonds et actifs de l'Organisme;

2° voit à ce que soit tenu un relevé précis de l'actif et du passif ainsi que des produits et charges de l'Organisme;

(3) place the interests of the Organization above his own interests;

(4) keep himself informed and prepare for meetings and participate actively in such meetings;

(5) show solidarity and loyalty, notably by supporting decisions made concerning the values and strategic orientations of the Organization;

(6) show appropriate discretion;

(7) be exposed to the removal from office procedure set forth in section 128 if he fails in one of his duties as Director, in particular those set forth in the Act and in this by-law;

(8) be exposed to the removal from office procedure set forth in section 128 if he does not conform to the Organization's Code of Ethics adopted in accordance with section 133.

121. Subject to the provisions of the Act, the Chairman of the Board shall exercise all the usual powers and perform the duties of such a position, as well as the explicit powers and duties that the Board of Directors delegates to him by resolution.

Without restricting the generality of the foregoing and subject to the provisions of the Act, the Chairman of the Board shall:

(1) act as the principal spokesman for the Organization's Board of Directors;

(2) ensure adherence to the strategic objectives determined by the Board of Directors;

(3) ensure that the Directors play an adequate role;

(4) keep abreast and informed of the Organization's activities;

(5) keep the Vice-Chairman of the Board abreast of the Organization's activities;

(6) keep abreast and informed of trends in the field of real estate;

(7) determine the agenda for meetings of the Board of Directors in collaboration with the President and Chief Executive Officer;

(8) be a member ex officio of all advisory committees, including the Audit and Finance Committee.

122. Subject to the provisions of the Act, the Vice-Chairman of the Board shall exercise all the usual powers and perform the duties of such a position, as well as the explicit powers and duties that the Board of Directors delegates to him by resolution.

Without restricting the generality of the foregoing and subject to the provisions of the Act, the Vice-Chairman of the Board shall:

(1) assist the Chairman of the Board;

(2) exercise the functions of the Chairman of the Board, if the latter is absent or unable to act;

(3) be a member ex officio of the Audit and Finance Committee;

(4) keep abreast of the Organization's activities with the Chairman of the Board.

123. Subject to the provisions of the Act, the Treasurer of the Board shall exercise all the usual powers and perform the duties of such a position, as well as the explicit powers and duties that the Board of Directors delegates to him by resolution.

Without restricting the generality of the foregoing and subject to the provisions of the Act, the Treasurer of the Board shall:

(1) have charge and safekeeping of the Organization's Funds and assets;

(2) see that a precise record of the Organization's assets, liabilities, revenues and expenditures is kept;

3° s'assure que les sommes dont l'Organisme a la garde soient déposées dans une institution financière;

4° agit comme président du comité de vérification et des finances;

5° fait une vérification périodique des dépenses de l'Organisme et en fait un compte rendu au comité de vérification et des finances;

6° peut s'adjoindre les services d'experts externes si nécessaire, après avoir obtenu du conseil d'administration une résolution à cet effet.

124. Sous réserve des dispositions de la loi, le secrétaire de l'Organisme exerce tous les pouvoirs et devoirs habituels d'un tel poste, ainsi que les pouvoirs et devoirs explicites que le conseil d'administration lui délègue par résolution.

Sans restreindre la généralité de ce qui précède et sous réserve des dispositions de la loi, le secrétaire de l'Organisme :

1° assiste aux assemblées générales et du conseil d'administration;

2° signe les avis de convocation des assemblées générales et du conseil d'administration, conformément aux dispositions de la Loi sur le courtage immobilier et du présent règlement;

3° dresse et signe les procès-verbaux des assemblées générales et du conseil d'administration;

4° est chargé de la tenue et de la garde des archives, livres et registres de l'Organisme;

5° prépare les projets de résolutions pour le conseil d'administration.

Les membres du conseil d'administration peuvent consulter les livres et registres de l'Organisme.

125. Cesse de faire partie du conseil d'administration et d'occuper sa fonction, tout membre du conseil d'administration qui présente par écrit sa démission au conseil d'administration, soit au président du conseil ou au secrétaire de l'Organisme, soit lors d'une assemblée du conseil d'administration.

La démission de tout membre du conseil d'administration est effective à compter de la date précisée à cet effet dans l'avis écrit ou, à défaut d'une telle date, à compter de la présentation de cet avis écrit.

Un membre du conseil est réputé avoir démissionné à compter du moment où il exerce une fonction prévue au 3e alinéa de l'article 58 de la Loi sur le courtage immobilier.

126. Un membre élu du conseil d'administration est également réputé avoir démissionné à compter du moment où il cesse d'avoir son établissement dans la région qu'il représente ou à compter du moment où il cesse d'être titulaire d'un permis de l'Organisme.

127. La dénonciation d'un conflit d'intérêts doit être faite par écrit et adressée au secrétaire de l'Organisme. Elle est alors lue à l'assemblée qui suit sa réception et consignée au procès-verbal de celle-ci. Cependant, lorsqu'un membre se rend compte du conflit d'intérêts au cours d'une assemblée, la dénonciation peut être faite verbalement. Le défaut d'un membre du conseil d'administration de se conformer aux dispositions du présent article n'emporte pas la nullité de la décision, mais il rend ce membre redevable de ses bénéfices envers l'Organisme, ses titulaires de permis ou ses créanciers et passible de la sanction prévue à l'article 60 de la Loi sur le courtage immobilier.

128. Tout membre du conseil d'administration peut, dans les circonstances suivantes, être destitué ou suspendu de son poste lors d'une assemblée du conseil d'administration convoquée à cette fin, par un vote secret d'au moins 9 membres du conseil d'administration, après avoir donné au membre du conseil l'occasion de se faire entendre :

(3) ensure that the Organization's funds are placed in a financial institution;

(4) act as Chairman of the Audit and Finance Committee;

(5) perform periodic audits of the Organization's expenditures and provide an accounting to the Audit and Finance Committee;

(6) call upon the services of external experts, if necessary, after having obtained a resolution of the Board of Directors for this purpose.

124. Subject to the provisions of the Act, the Secretary of the Organization shall exercise all the usual powers and perform the duties of such a position, as well as the explicit powers and duties that the Board of Directors delegates to him by resolution.

Without restricting the generality of the foregoing and subject to the provisions of the Act, the Secretary of the Organization shall:

(1) attend the general meetings and the Board of Directors meetings;

(2) sign the notices of meeting for the general meetings and the Board of Directors, in accordance with the provisions of the Real Estate Brokerage Act and this by-law;

(3) draw up and sign the minutes of the general meetings and the Board of Directors meetings;

(4) maintain and ensure the safekeeping of the archives, books and records of the Organization;

(5) prepare draft resolutions for the Board of Directors.

Members of the Board of Directors may consult the Organization's books and records.

125. Any member of the Board of Directors who submits his resignation in writing to the Board of Directors, either to the Chairman of the Board or to the Secretary of the Organization, or during a meeting of the Board of Directors, shall cease to be a member of the Board of Directors and to hold office.

The resignation of any member of the Board of Directors shall be effective as of the date specified to this effect in writing or, failing the specifying of such date, on the date of submission of the writing notice.

A member of the Board shall be considered to have resigned from the time he exercises a function stipulated in section 58, paragraph 3 of the Real Estate Brokerage Act.

126. An elected member of the Board of Directors shall also be considered as having resigned from the moment he ceases to have his establishment in the region he is representing or from the moment he ceases to be a licence holder of the Organization.

127. The disclosure of a conflict of interest must be in writing and addressed to the Secretary of the Organization. It then shall be read at the meeting following its receipt and recorded in the minutes of that meeting. However, when a member becomes aware of a conflict of interest during a meeting, the disclosure may be oral. The failure of a member of the Board of Directors to comply with the provisions of this section shall not render this decision void, but it shall make this member accountable to the Organization, its licence holders, or its creditors for any personal benefits derived from this decision and liable to the penalty prescribed in section 60 of the Real Estate Brokerage Act.

128. Any member of the Board of Directors may be, under the following circumstances, removed from office or suspended at a meeting of the Board of Directors convened for this purpose, by a secret vote of at least 9 members of the Board of Directors, after having given the member of the Board the opportunity to be heard:

1° s'il a déjà vu son permis révoqué, suspendu ou assorti de restrictions ou de conditions par le comité de discipline ou par un organisme du Québec, d'une autre province ou d'un autre État, chargé de la surveillance et du contrôle du courtage immobilier;

2° s'il fait cession de ses biens ou est sous le coup d'une ordonnance de séquestre prononcée en vertu de la Loi sur la faillite et l'insolvabilité;

3° s'il est déclaré coupable ou s'il s'est reconnu coupable par un tribunal d'une infraction ou d'un acte;

4° s'il est pourvu d'un tuteur, d'un curateur ou d'un conseiller;

5° s'il fait défaut, sans excuse jugée valable par les membres du conseil d'administration, d'assister à 3 assemblées consécutives du conseil d'administration;

6° s'il contrevient à l'article 60 de la Loi sur le courtage immobilier;

7° s'il réclame des sommes qui n'ont pas été encourues;

8° si son permis est suspendu ou assorti de restrictions ou de conditions, autres que celles prévues à l'article 2 du Règlement sur la délivrance des permis de courtier ou d'agence;

9° s'il manque à l'un de ses devoirs d'administrateur, notamment ceux prévus à la loi et au présent règlement;

10° s'il ne respecte pas le code d'éthique de l'Organisme adopté conformément à l'article 133.

129. Le président du conseil, le vice-président du conseil ou le trésorier du conseil ne peut agir à ce titre s'il n'occupe plus ses fonctions d'administrateur.

130. Le conseil d'administration peut fixer par résolution la rémunération de ses membres, notamment sous la forme de jetons de présence à l'égard de chaque assemblée du conseil d'administration, de chaque assemblée d'un comité et pour chaque fonction mandatée par le conseil d'administration.

131. Tous les membres du conseil d'administration ou toute autre personne qui accepte ou se prépare à accepter une responsabilité au nom de l'Organisme sont censés avoir assumé cette fonction ou avoir accepté cette responsabilité à la condition qu'ils soient, ainsi que leurs ayants droits, administrateurs et liquidateurs, indemnisés et dédommagés à même les fonds de l'Organisme, pour :

1° tous les coûts, frais et dépens, quels qu'ils soient, que ce membre du conseil d'administration ou cette personne peut avoir déboursés quant à toute action, poursuite ou procédure qui pourrait être entreprise ou poursuivie contre lui, en raison de toute action, contrat ou autres, faits ou permis par lui dans l'exécution ou au sujet de l'exécution des devoirs de sa fonction ou à l'égard de cette responsabilité;

2° tous les coûts, frais et dépens qu'il aura faits ou encourus dans cette affaire ou au sujet de cette affaire, sauf les coûts, frais et dépens occasionnés de propos délibéré ou par sa propre négligence.

Aucun membre du conseil d'administration ou dirigeant de l'Organisme ne peut être tenu responsable :

1° des actes, encaissements, négligences ou omissions de tout autre membre du conseil d'administration ou dirigeant de l'Organisme;

2° de tous dommages, pertes ou frais subis par l'Organisme en raison de l'insuffisance et de la déficience des titres de toute propriété acquise par ordre des membres du conseil d'administration au nom de l'Organisme;

3° de l'insuffisance et de la déficience des titres dans lesquels l'Organisme aurait placé ou investi de l'argent;

(1) if his licence has already been revoked, suspended or associated with restrictions or conditions by the Discipline Committee or by a body of Québec, another province, or another State responsible for supervision and control of real estate brokerage;

(2) if he assigns his property or is under a receivership order issued under the Bankruptcy and Insolvency Act;

(3) if he admits to being guilty or is found guilty by a court of an offence or an act;

(4) if he is assigned a tutor, a curator or an advisor;

(5) if he fails to attend 3 consecutive meetings of the Board of Directors, without an excuse considered valid by the members of the Board of Directors;

(6) if he contravenes section 60 of the Real Estate Brokerage Act;

(7) if he claims amounts that have not been incurred;

(8) if his licence is suspended or associated with restrictions or conditions, other than those set forth in section 2 of the Regulation respecting the issue of broker's and agency licences;

(9) if he is in breach of any of his duties as Director, in particular those set forth in the Act and in this by-law;

(10) if he fails to follow the Organization's Code of Ethics adopted in accordance with section 133.

129. The Chairman of the Board, the Vice-Chairman of the Board or the Treasurer of the Board may not act in this capacity if he no longer holds office as a Director.

130. The Board of Directors may fix the remuneration of its members by resolution, notably in the form of attendance fees with respect to each meeting of the Board of Directors, each meeting of a committee, and for each function assigned by the Board of Directors.

131. Every member of the Board of Directors or any other person who has undertaken or is about to undertake any responsibility on behalf of the Organization are deemed to have assumed office or accepted this responsibility on condition that they and their heirs, administrators and liquidators shall be indemnified and compensated out of the Organization's funds for:

(1) all costs, charges and expenses whatsoever which such member of the Board of Directors or other person sustains or incurs about any action, suit or proceeding which may be brought, commenced or prosecuted against him or in respect of any act, contract, matter or thing whatsoever made, done or permitted by him in or about the execution of the duties of his office or in respect of such responsibility;

(2) all other costs, charges and expenses which he sustains or incurs about or in relation to the affairs thereof, except such costs, charges or expenses as are incurred by his own neglect or willful act.

No member of the Board of Directors or officer of the Organization shall be held responsible for:

(1) the acts, receipts, neglect or default by any other member of the Board of Directors or officer of the Organization;

(2) any loss, damages or costs sustained by the Organization through the insufficiency or deficiency of title to any property acquired by order of the members of the Board of Directors for and on behalf of the Organization;

(3) the insufficiency or deficiency of title to any security in or upon which any of the monies of the Organization shall have been placed or invested;

4° de tous dommages ou pertes résultant de la faillite, de l'insolvabilité ou d'un acte délictueux de toute personne ou société auprès de laquelle de l'argent, des titres ou des effets auraient été déposés;

5° pour tous dommages ou pertes qui pourraient survenir dans l'accomplissement des devoirs de leur fonction respective, ou en relation avec ladite fonction, à moins qu'ils ne découlent de quelque action ou omission délibérée de leur part.

Les membres du conseil d'administration de l'Organisme sont autorisés à indemniser par résolution tout membre du conseil d'administration ou autre personne qui a assumé ou est sur le point d'assumer dans le cours ordinaire des affaires quelque responsabilité pour l'Organisme.

132. Les membres du conseil d'administration ont droit d'être remboursés des frais de transport et de séjour encourus par eux dans l'exercice de leurs fonctions, tel que prévu à la politique de remboursement établie par résolution du conseil d'administration.

SECTION VII
Adoption d'un code d'éthique de l'Organisme

133. Le conseil d'administration adopte par résolution un code d'éthique applicable notamment aux administrateurs, membres des comités, dirigeants et employés de l'Organisme.

Le code d'éthique comprend une affirmation solennelle de loyauté et de discrétion que doivent compléter et signer les administrateurs, membres de comités, dirigeants et employés de l'Organisme avant d'entrer en fonction.

Le défaut d'un administrateur, membre de comités, dirigeant ou employé de l'Organisme de signer cette affirmation solennelle l'empêche d'exercer ses fonctions. Le cas échéant, l'administrateur en défaut ne peut pas siéger à toute assemblée du conseil d'administration.

SECTION VIII
Dirigeants de l'Organisme

134. Les dirigeants de l'Organisme sont, outre le président du conseil, le vice-président du conseil, le trésorier du conseil, le secrétaire de l'Organisme, le ou les secrétaires adjoints de l'Organisme et le président et chef de la direction et tout autre dirigeant dont le titre et les fonctions peuvent être déterminés par résolution du conseil d'administration. Une même personne peut cumuler plusieurs postes de dirigeant, sous réserve des dispositions de la loi.

135. Le conseil d'administration nomme par résolution un président et chef de la direction et détermine ses tâches, sa rémunération et ses conditions d'emploi. Le conseil d'administration peut, en cas d'absence ou d'empêchement du président et chef de la direction, nommer par résolution un substitut.

136. Sous l'autorité du conseil d'administration, le président et chef de la direction administre toutes les activités de l'Organisme et en assure la continuité, en assumant les responsabilités de planification, d'organisation, de direction et de contrôle des ressources, programmes et opérations dans le but de réaliser les missions imparties à l'Organisme par la Loi sur le courtage immobilier et par le conseil d'administration. Il participe en outre à la définition des objectifs et stratégies, et propose puis met en oeuvre une structure de fonctionnement, des politiques, des programmes et un budget appropriés.

Sans restreindre la généralité de ce qui précède et sous réserve des dispositions de la loi, le président et chef de la direction :

1° agit comme porte-parole de l'Organisme, embauche, anime et contrôle tout le personnel de l'Organisme ainsi que de ses comités, dont le comité de gestion;

2° transmet au conseil d'administration tout document, information ou projet de résolution, le cas échéant, lui ayant été demandé ou nécessaire aux travaux du conseil pour prise de décision. Ces informations doivent être concises, transparentes et pertinentes;

(4) any loss or damage arising from the bankruptcy, insolvency or misdemeanor of any person or partnership with whom or which any monies, titles or bills shall be deposited;

(5) any loss or damage which may arise in the execution of the duties of his respective office, or in relation thereto, unless the same should occur by or through his own willful act or default.

The members of the Board of Directors of the Organization are hereby authorized to indemnify by resolution any member of the Board of Directors or other person who has undertaken or is about to undertake any liability on behalf of the Organization in the normal course of business.

132. The members of the Board of Directors are entitled to be reimbursed for travel and accommodation expenses incurred by them in the performance of their duties as provided in the reimbursement policy set by resolution of the Board of Directors.

DIVISION VII
Adoption of a code of ethics for the Organization

133. The Board of Directors shall adopt by resolution a Code of Ethics, which shall apply to the Organization's Directors, committee members, officers, and employees, in particular.

The Code of Ethics shall include a solemn declaration of loyalty and discretion, which shall be completed and signed by the Directors, committee members, officers, and employees before they exercise their functions.

The default of a Director, committee member, officer, or employee of the Organization to sign this solemn declaration shall prevent him from exercising his functions. As applicable, the Director in default may not sit at any meeting of the Board of Directors.

DIVISION VIII
Officers of the Organization

134. The officers of the Organization, in addition to the Chairman of the Board, are the Vice-Chairman of the Board, the Treasurer of the Board, the Secretary of the Organization, the Assistant Secretary or Assistant Secretaries of the Organization and the President and Chief Executive Officer and any other officer whose title and functions may be determined by resolution of the Board of Directors. The same person may hold several officer positions subject to the provisions of the Act.

135. The Board of Directors shall appoint a President and Chief Executive Officer by resolution and determine his duties, remuneration and employment conditions. The Board of Directors may appoint a replacement by resolution should the President and Chief Executive Officer be absent or unable to act.

136. Under the authority of the Board of Directors, the President and Chief Executive Officer shall manage all activities of the Organization and see to their continuity by assuming the responsibilities of planning, organizing, managing and controlling the resources, programs and operations in order to execute the missions given to the Organization by the Real Estate Brokerage Act and by the Board of Directors. He shall also participate in defining objectives and strategies and, as well, propose and implement an appropriate operating structure, policies, programs and budget.

Without restricting the generality of the foregoing and subject to the provisions of the Act, the President and Chief Executive Officer shall:

(1) act as spokesman for the Organization, and hire, direct and control all staff of the Organization and of its committees, including the Management Committee;

(2) convey to the Board of Directors any document, information or draft resolution, as applicable, requested of him or necessary for the Board to make a decision. This information shall be concise, transparent and relevant;

3° se tient à l'affût et au courant des tendances dans le secteur immobilier;

4° est membre d'office de tous les comités consultatifs incluant le comité de vérification et des finances;

5° assiste à toutes les assemblées générales et celles du conseil d'administration.

137. Le président et chef de la direction peut être destitué par vote secret d'au moins 9 membres du conseil d'administration, après lui avoir donné l'occasion de se faire entendre.

SECTION IX
Livres, registres de l'Organisme

138. Les livres et registres suivants doivent être maintenus au siège social de l'Organisme :

1° les livres des règles et règlements adoptés en vertu de la Loi sur le courtage immobilier par le gouvernement ou par l'Organisme;

2° les livres des résolutions adoptées lors des assemblées générales et du conseil d'administration;

3° les livres des procès-verbaux des assemblées générales et du conseil d'administration;

4° les livres de comptabilité de l'Organisme;

5° le registre des titulaires de permis tenu conformément à la Loi sur le courtage immobilier;

6° tous les autres livres ou registres de l'Organisme.

Les livres et registres de l'Organisme peuvent être maintenus sur support électronique.

SECTION X
Signature des documents

139. Les modalités prévues à la présente section s'appliquent à la signature de documents au nom de l'Organisme, sous réserve des dispositions sur les règles bancaires contenues au présent règlement.

Tous les actes, effets de commerce, transferts, contrats, engagements, obligations et autres documents qui requièrent la signature de l'Organisme doivent être signés par deux des dirigeants de l'Organisme. Le conseil d'administration peut, par résolution, autoriser d'autres personnes à signer au nom de l'Organisme. Cette autorisation peut être générale ou se limiter à un cas particulier.

Sous réserve de ce qui précède et sauf disposition à l'effet contraire dans le présent règlement, aucun dirigeant, représentant ou employé n'a le pouvoir ni l'autorisation de lier l'Organisme par contrat ou autrement ni d'engager son crédit, à moins que cet engagement ne soit une conséquence directe et usuelle de ses fonctions ou emploi au sein de l'Organisme.

Malgré ce qui précède, pour les actes, effets de commerce, transferts, contrats, engagements, obligations et autres documents hors du cours normal des affaires de l'Organisme et dont l'objet est d'une valeur de 50 000,00$ ou plus, l'autorisation expresse du conseil d'administration doit être obtenue préalablement à toute signature.

(3) keep abreast and informed of trends in the field of real estate;

(4) be a member ex officio of all advisory committees, including the Audit and Finance Committee;

(5) attend all general meetings and Board of Directors meetings.

137. The President and Chief Executive Officer may be removed from office by a secret vote of at least 9 members of the Board of Directors, after having given him the opportunity to be heard.

DIVISION IX
Books and records of the Organization

138. The following books and records must be kept at the Head Office of the Organization:

(1) the books of Rules and By-laws adopted by virtue of the Real Estate Brokerage Act, by the Government, or by the Organization;

(2) the books of resolutions adopted during general meetings and Board of Directors meetings;

(3) the books of the minutes of the general meetings and the Board of Directors meetings;

(4) the accounting records of the Organization;

(5) the register of licence holders kept in accordance with the Real Estate Brokerage Act;

(6) all other books or records of the Organization.

The books and records of the Organization may be kept on an electronic medium.

DIVISION X
Signing of documents

139. The procedures provided under this Division shall apply to the signing of documents on behalf of the Organization, subject to the provisions of the banking rules contained in this by-law.

All instruments, commercial paper, transfers, contracts, commitments, obligations and other documents that require the signature of the Organization must be signed by two of the officers of the Organization. The Board of Directors may, by resolution, authorize other people to sign on behalf of the Organization. This authorization may be general or limited to a particular case.

Subject to the foregoing and unless there is a provision to the contrary in this by-law, no officer, representative or employee shall have the power nor the authorization to bind the Organization by contract or otherwise nor commit its credit unless this commitment is a direct and customary consequence of his responsibilities or position within the Organization.

In spite of the foregoing, the express authorization of the Board of Directors must be obtained prior to the signing of any instruments, commercial paper, transfers, contracts, commitments, obligations and other documents outside of the normal course of business of the Organization and the value of which is over $50,000.

SECTION XI
Procédures judiciaires

140. Les dirigeants ou toute autre personne nommée par résolution du conseil d'administration sont autorisés et habilités à :

1° répondre pour l'Organisme à tous brefs, ordonnances et interrogatoires sur faits et articles émis par toute cour;

2° répondre au nom de l'Organisme à toute saisie-arrêt et à déclarer au nom de l'Organisme sur toute saisie-arrêt dans laquelle l'Organisme est tierce-saisie;

3° faire tout affidavit ou déclaration assermentée en relation avec telle saisie-arrêt ou en relation avec toute procédure à laquelle l'Organisme est partie;

4° faire des demandes de cessions de biens ou des requêtes pour ordonnances de liquidation ou de séquestre contre tout débiteur de l'Organisme, de même qu'à être présent et voter à toute assemblée de créanciers des débiteurs de l'Organisme et à accorder les procurations relatives à ces procédures.

SECTION XII
Règles bancaires

141. Les sommes détenues par l'Organisme doivent être déposées au crédit de l'Organisme auprès des institutions financières désignées par résolution du conseil d'administration.

SECTION XIII
Règles de possession de biens meubles et immeubles

142. Le conseil d'administration peut par résolution notamment, suivant les termes et conditions qu'il estime appropriés, acheter, louer, vendre, échanger, acquérir ou aliéner de toute autre façon tout bien mobilier et immobilier pour l'Organisme, ou tout intérêt s'y rapportant.

SECTION XIV
Règles d'emprunt

143. Le conseil d'administration peut, par résolution :

1° faire des emprunts de sommes, aux conditions jugées nécessaires, sur le crédit de l'Organisme;

2° émettre des obligations, bons ou autres valeurs de l'Organisme et les donner en garantie ou les vendre pour les prix et sommes jugés convenables;

3° malgré les dispositions du Code civil du Québec, hypothéquer les biens meubles ou immeubles, corporels ou incorporels, présents ou à venir de l'Organisme, pour assurer le paiement de telles obligations, bons ou autres valeurs ou donner une partie seulement de ces garanties pour les mêmes fins.

Le conseil d'administration peut aussi par résolution hypothéquer les biens immeubles ou autrement affecter d'une charge quelconque les biens de l'Organisme ou donner ces diverses espèces de garantie pour assurer le paiement des emprunts autrement faits que par l'émission d'obligations ainsi que le paiement ou l'exécution des autres dettes, contrats et engagements de l'Organisme. Rien ne limite, ni ne restreint les pouvoirs d'emprunt de l'Organisme sur lettres de change ou billets à ordre, faits, émis, acceptés ou endossés par ou au nom de l'Organisme.

DIVISION XI
Legal proceedings

140. The officers and any other person appointed by resolution of the Board of Directors are authorized and empowered to:

(1) respond on behalf of the Organization to any writs, orders and examinations on discovery issued by any court;

(2) respond on behalf of the Organization to any seizure by garnishment and make a declaration on behalf of the Organization in any seizure by garnishment on which the Organization is a garnishee;

(3) make up any affidavit or sworn statement related to such seizure by garnishment or to any procedure to which the Organization is a party;

(4) make requests for transfers of property or petitions for liquidation or receivership orders against any debtor of the Organization, as well as to be present and vote at any meeting of the creditors of the debtors of the Organization and grant the proxies for these proceedings.

DIVISION XII
Banking Rules

141. The funds held by the Organization must be deposited to the credit of the Organization with the financial institution designated by resolution of the Board of Directors.

DIVISION XIII
Rules of possession of movable and immovable property

142. The Board of Directors may by resolution notably, under the terms and conditions it deems appropriate, purchase, lease, sell, exchange, acquire or alienate in any other way any movable or immovable property for the Organization or any interest relating thereto.

DIVISION XIV
Borrowing Rules

143. The Board of Directors may, by resolution:

(1) borrow money upon the credit of the Organization and under the terms as may be deemed necessary;

(2) issue bonds, warrants or other securities of the Organization and pledge or sell them for such sums and at such prices as may be deemed appropriate;

(3) notwithstanding the provisions of the Civil Code of Québec, hypothecate the movable or immovable, tangible or intangible, present or future property of the Organization, to ensure payment for any such bonds, warrants or other securities or give only a portion of this security for the same purposes.

The Board of Directors may also, by resolution, hypothecate immovable property or otherwise encumber the property of the Organization or issue these various types of guarantees in surety of loans from sources other than the issuance of bonds, and to ensure payment or execution of the other debts, contracts and commitments of the Organization. Nothing shall limit or restrict the borrowing of money by the Organization on bills of exchange or promissory notes made, drawn, accepted or endorsed by or on behalf of the Organization.

SECTION XV
Comités consultatifs

144. Le conseil d'administration peut constituer tout comité consultatif qu'il juge nécessaire par résolution en définissant le nom, la mission ou les responsabilités et, s'il y a lieu, la durée du mandat de ce comité. De plus, il peut en revoir la composition et le mandat en tout temps.

145. Un comité consultatif est composé d'au moins 3 membres, dont un président, nommés par résolution du conseil d'administration.

À l'expiration de leur mandat, les membres d'un comité consultatif demeurent en fonction jusqu'à ce qu'ils soient remplacés, destitués, nommés de nouveau ou jusqu'à leur démission, sous réserve de la durée prévue au mandat du comité donné par le conseil d'administration.

En cas d'absence ou d'empêchement, un membre d'un comité consultatif est remplacé par une personne nommée par résolution du conseil d'administration pour le temps que dure cette absence ou cet empêchement.

Un comité consultatif peut s'adjoindre les services d'experts externes si nécessaire, après avoir obtenu du conseil d'administration une autorisation à cet effet.

146. Un comité consultatif transmet un rapport de ses activités au conseil d'administration, à la date et selon la forme que ce dernier détermine, au moins une fois par année et à chaque fois que le conseil d'administration lui en fait la demande.

147. Sous réserve des dispositions de la loi, le président d'un comité consultatif exerce tous les pouvoirs et devoirs habituels d'un tel poste, ainsi que les pouvoirs et devoirs explicites que le conseil d'administration lui délègue par résolution.

Sans restreindre la généralité de ce qui précède et sous réserve des dispositions de la loi, un président de comité consultatif :

1° agit comme principal porte-parole du comité auprès du conseil d'administration de l'Organisme;

2° s'assure du respect des objectifs stratégiques déterminés par le conseil d'administration;

3° s'assure que les membres du comité jouent un rôle adéquat;

4° établit l'ordre du jour des séances du comité selon les objectifs qui lui ont été dictés par le conseil d'administration, en collaboration avec le président et chef de la direction.

148. Sous réserve des dispositions de la loi, le membre d'un comité consultatif exerce tous les pouvoirs et devoirs habituels d'un tel poste, ainsi que les pouvoirs et devoirs explicites que le comité lui délègue par résolution.

Sans restreindre la généralité de ce qui précède et sous réserve des dispositions de la loi, le membre d'un comité consultatif :

1° fait preuve d'indépendance;

2° agit avec prudence et diligence;

3° fait primer les intérêts de l'Organisme au-delà de ses intérêts personnels.

149. Les séances d'un comité consultatif peuvent être tenues à l'aide de tout moyens permettant aux participants de communiquer entre eux. Ils sont alors réputés avoir assisté à l'assemblée.

SECTION XVI
Comités consultatifs et statutaires

150. Une résolution écrite, signée par chacun des membres d'un comité, est valide et a le même effet que si elle avait été adoptée à une assemblée du comité dûment convoquée et tenue. Une telle résolution doit être insérée dans le livre des procès-verbaux et, le cas échéant, au livre des résolutions du comité, suivant sa date, au même titre qu'un procès-verbal régulier.

DIVISION XV
Advisory Committees

144. The Board of Directors may form any advisory committee it deems necessary by resolution and determine its name, mission or responsibilities and, as the case may be, the term of office of this committee. In addition, it may review the composition and mandate of this committee at any time.

145. An advisory committee shall consist of at least 3 members, including a chairman, appointed by resolution of the Board of Directors.

At the end of their term of office, the members of an advisory committee shall remain in office until they are replaced, removed from office or reappointed, or until their resignation, subject to the expected duration of the term of office conferred by the Board of Directors.

Should a member of an advisory committee be absent or unable to act, he shall be replaced by a person appointed by resolution of the Board of Directors for the duration of his absence or inability to act.

An advisory committee may call upon the services of external experts if necessary, after having obtained prior authorization to do so from the Board of Directors.

146. An advisory committee shall submit a report on its activities to the Board of Directors on the date and in the form determined by the latter at least once per year and each time the Board of Directors so requests.

147. Subject to the provisions of the Act, the Chairman of an advisory committee shall exercise all of the usual powers and perform the duties of such a position, as well as the explicit powers and duties that the Board of Directors delegates to him by resolution.

Without limiting the generality of the foregoing and subject to the provisions of the Act, the Chairman of an advisory committee shall:

(1) act as the principal spokesman of the committee before the Organization's Board of Directors;

(2) ensure adherence to the strategic objectives identified by the Board of Directors;

(3) ensure that the committee members play an adequate role;

(4) determine the agenda for meetings of the committee in accordance with the objectives given it by the Board of Directors, in collaboration with the President and Chief Executive Officer;

148. Subject to the provisions of the Act, a member of an advisory committee shall exercise all of the usual powers and perform the duties of such a position, as well as the explicit powers and duties that the committee delegates to him by resolution.

Without limiting the generality of the foregoing and subject to the provisions of the Act, a member of an advisory committee shall:

(1) demonstrate independence;

(2) act prudently and diligently;

(3) place the interests of the Organization above his own interests.

149. The sessions of an advisory committee may be held by any means allowing the participants to communicate with each other. They shall then be deemed to have attended the meeting.

DIVISION XVI
Statutory Advisory Committees

150. A written resolution signed by each member of a committee is valid and has the same effect as if it had been adopted at a meeting of the committee duly convened and held. Such a resolution shall be inserted into the minute book and, where applicable, into the resolutions book of the committee, according to its date, in the same way as regular minutes.

151. Le conseil d'administration peut fixer par résolution la rémunération des membres d'un comité, notamment sous la forme de jetons de présence à l'égard de chaque réunion du comité.

152. Les membres d'un comité ont droit d'être remboursés des frais de transport et de séjour encourus par eux dans l'exercice de leurs fonctions, tel que prévu à la politique de remboursement établie par résolution du conseil d'administration.

SECTION XVII
Comité de vérification et des finances

153. Un comité de vérification et des finances est constitué au sein de l'Organisme.

154. Le comité de vérification et des finances est composé du trésorier du conseil, du président du conseil, du vice-président du conseil, d'un administrateur du conseil nommé par résolution ainsi que du président et chef de la direction.

155. Sous réserve des dispositions de la loi, le comité de vérification et des finances exerce tous les pouvoirs et devoirs habituels d'un tel comité, ainsi que les pouvoirs et devoirs explicites que le conseil d'administration lui délègue par résolution.

Sans restreindre la généralité de ce qui précède et sous réserve des dispositions de la loi, le comité de vérification et des finances conjointement avec le président et chef de la direction de l'Organisme :

1° revoit les besoins financiers présents et futurs de l'Organisme en fonction des décisions prises par le conseil d'administration et propose des stratégies et méthodes pour y satisfaire;

2° examine l'utilisation et le contrôle des sommes détenues par l'Organisme dans le respect des besoins et objectifs stratégiques de l'Organisme, notamment en ce qui a trait à toute limite applicable à ses excédents ou déficits d'exploitation et à son endettement;

3° établit le projet de budget à partir de documents préparés par l'interne;

4° établit et révise la politique de remboursement des dépenses de transport, de séjour et de restauration encourues par les administrateurs, membres de comités et employés de l'Organisme, et soumet des recommandations au conseil d'administration quant à son approbation;

5° établit et révise la politique de placement des sommes détenues par l'Organisme et soumet des recommandations au conseil d'administration quant à son approbation;

6° revoit les états financiers trimestriels non vérifiés de l'Organisme et soumet des rapports et des recommandations au conseil d'administration;

7° discute en compagnie des vérificateurs de la vérification annuelle ainsi que des honoraires estimatifs y afférents, approuve les frais de vérifications, examine toute observation faite par les vérificateurs touchant les problèmes soulevés durant la vérification et en fait rapport au conseil d'administration, étudie, de concert avec les vérificateurs, les états financiers annuels en en vérifiant l'intégralité, l'exactitude et la conformité, recommande au conseil d'administration la nomination des vérificateurs et apporte, par écrit, des recommandations quant à l'approbation des états financiers;

8° revoit toute modification importante apportée aux principes et méthodes comptables de l'Organisme;

9° obtient un aperçu de la vérification effectuée par le trésorier du conseil et en évalue les commentaires;

10° s'assure que toutes charges et obligations de l'Organisme envers le gouvernement, ses ministères et ses organismes soient acquittées dans les délais prévus;

11° supervise la fonction de vérification interne;

151. The Board of Directors may fix by resolution the remuneration of the members of a committee, in particular in the form of attendance fees in respect of each meeting of the committee.

152. The members of a committee are entitled to be reimbursed for travel and accommodation expenses incurred by them in the performance of their duties as provided in the reimbursement policy set by resolution of the Board of Directors.

DIVISION XVII
Audit and Finance Committee

153. An Audit and Finance Committee shall be constituted within the Organization.

154. The Audit and Finance Committee shall be made up of the Treasurer of the Board, the Chairman of the Board, the Vice-Chairman of the Board, a Director of the Board named by resolution, and the President and Chief Executive Officer.

155. Subject to the provisions of the Act, the Audit and Finance Committee shall exercise all of the usual powers and perform the duties of such a committee, as well as the explicit powers and duties that the Board of Directors delegates to it by resolution.

Without limiting the generality of the foregoing and subject to the provisions of the Act, the Audit and Finance Committee, in conjunction with the President and Chief Executive Officer of the Organization, shall:

(1) review the current and future financial needs of the Organization in light of decisions made by the Board of Directors and propose strategies and methods to meet these needs;

(2) examine the use and control of the Organization's funds while respecting the needs and strategic objectives of the Organization, especially with regards to any limits applicable to its operating surpluses or deficits and its indebtedness;

(3) set up a budget proposal based on documents prepared internally;

(4) set up and review the policy for reimbursement of travel, hotel and meal expenses incurred by the directors, committee members, and employees of the Organization and submit recommendations to the Board of Directors for approval;

(5) set up and review the policy for investing the funds held by the Organization and submit recommendations to the Board of Directors for approval;

(6) review the unaudited quarterly financial statements of the Organization and submit reports and recommendations to the Board of Directors;

(7) discuss the annual auditing process including related estimated fees with the auditors, approve auditing costs, investigate any observations made by the auditors concerning problems identified during the audit, and submit a report to the Board of Directors; study the annual financial statements with the auditors, checking for completeness, accuracy and consistency; make recommendations to the Board of Directors regarding the nomination of auditors; and submit written recommendations regarding the approval of financial statements;

(8) review any material changes made to the accounting principles and methods of the Organization;

(9) obtain an overview of the completed audit from the Treasurer of the Board, and evaluate the comments;

(10) ensure that all charges and obligations due by the Organization to the government and its departments and agencies are paid within the appropriate time limits;

(11) supervise the internal audit function;

12° peut s'adjoindre les services d'experts externes;

13° se charge d'autres responsabilités que le conseil d'administration de l'Organisme peut de temps à autre lui déléguer par résolution.

SECTION XVIII
Comité des ressources humaines

156. Un comité des ressources humaines est constitué au sein de l'Organisme.

157. Le comité des ressources humaines est composé du président du conseil, du vice-président du conseil, du trésorier du conseil, de trois administrateurs du conseil nommés par résolution, dont au moins un administrateur nommé par le ministre, ainsi que du président et chef de la direction.

158. Sous réserve des dispositions de la loi, le comité des ressources humaines exerce tous les pouvoirs et devoirs habituels d'un tel comité, ainsi que les pouvoirs et devoirs explicites que le conseil d'administration lui délègue par résolution.

Sans restreindre la généralité de ce qui précède et sous réserve des dispositions de la loi, le comité des ressources humaines :

1° pour les fins de l'évaluation par le conseil d'administration du rendement du président et chef de la direction, en fonction des charges prévues à l'article 136, et du syndic, procède au processus annuel de la gestion de la performance de ceux-ci;

2° procède annuellement à la révision des politiques de rémunération de l'Organisme.

Le comité des ressources humaines peut s'adjoindre les services d'experts externes.

SECTION XIX
Indépendance de certaines instances

159. L'Organisme doit prendre les mesures visant à préserver en tout temps l'indépendance décisionnelle des instances constituées en vertu de la Loi sur le courtage immobilier dans l'exercice de leurs fonctions. Les instances suivantes sont visées par la présente règle :

1° Le comité visé par l'article 42 de la Loi sur le courtage immobilier;

2° Le conseil d'administration du Fonds d'assurance responsabilité constitué en vertu de l'article 52 de la Loi sur le courtage immobilier;

3° Le comité d'inspection;

4° Le syndic;

5° Le comité de révision des décisions du syndic;

6° Le comité de discipline;

7° Le comité d'indemnisation.

SECTION XX
Règles relatives à l'embauche et aux mouvements de personnel

160. Aucun membre du personnel ne peut, pendant la durée de son mandat ou de son emploi, exercer les activités de courtier ou de dirigeant d'agence à moins de permission spéciale du conseil d'administration.

161. Tout membre du personnel de l'Organisme est assujetti aux règles, politiques et procédures établies par la direction de l'Organisme.

(12) use the services of external experts, as necessary;

(13) be responsible for other tasks that the Board of Directors of the Organization may delegate to it by resolution from time to time.

DIVISION XVIII
Human Resources Committee

156. A Human Resources Committee shall be constituted within the Organization.

157. The Human Resources Committee shall be made up of the Chairman of the Board, the Vice-Chairman of the Board, the Treasurer of the Board, three Directors of the Board named by resolution, of whom at least one Director is appointed by the Minister, and the President and Chief Executive Officer.

158. Subject to the provisions of the Act, the Human Resources Committee shall exercise all the usual powers and perform the duties of such a Committee, as well as the explicit powers and duties that the Board of Directors delegates to it by resolution.

Without limiting the generality of the foregoing and subject to the provisions of the Act, the Human Resources Committee, shall:

(1) for the purpose of the assessment by the Board of Directors of the performance of the President and Chief Executive Officer, based on the obligations set out in section 136, and of the syndic, conduct the annual performance review process thereof;

(2) conduct an annual review of remuneration policies of the Organization.

The Human Resources Committee may use the services of external experts.

DIVISION XIX
Independence of certain bodies

159. The Organization shall take measures to preserve at all times the decision-making independence of the bodies constituted under the Real Estate Brokerage Act in the performance of their duties. The following bodies are subject to this rule:

(1) The committee referred to in section 42 of the Real Estate Brokerage Act;

(2) The board of directors of the civil liability insurance fund constituted in accordance with section 52 of the Real Estate Brokerage Act;

(3) The inspection committee;

(4) The syndic;

(5) The syndic decision review committee;

(6) The discipline committee;

(7) The indemnity committee.

DIVISION XX
Rules concerning personnel hiring and movement

160. No member of the personnel, for the duration of his term of office or employment, may carry on the activities of a broker or officer of an agency unless he receives special permission from the Board of Directors.

161. Every member of the personnel of the Organization is subject to the rules, policies and procedures established by the Management of the Organization.

Simple comme un coup de fil !
Just a phone call away!

450 676-4800
1 800 440-5110

Info OACIQ :
450 462-9800
1 800 440-7170

info@oaciq.com
oaciq.com

Organisme d'autoréglementation
du courtage immobilier du Québec (OACIQ)
4905, boulevard Lapinière, bureau 2200,
Brossard (Québec) J4Z 0G2