

Loi sur le courtage immobilier



Jean-Charles Latour

3^e édition (version temporaire)

2019

Loi sur le courtage immobilier



Jean-Charles Latour

3^e édition (version temporaire)

2019

Consortium des cégeps offrant le programme

Courtier immobilier résidentiel

- 🏠 Cégep André-Laurendeau
- 🏠 Cégep de Chicoutimi - Humanis
- 🏠 Collège Édouard-Montpetit
- 🏠 Collège François-Xavier Garneau
- 🏠 Cégep de Granby – Haute-Yamaska
- 🏠 Cégep John Abbott
- 🏠 Cégep régional de Lanaudière
- 🏠 Collège de Maisonneuve
- 🏠 Cégep de Matane – Groupe Collegia
- 🏠 Cégep de Montmorency
- 🏠 Cégep de l'Outaouais
- 🏠 Cégep de Saint-Hyacinthe
- 🏠 Cégep de Saint-Jérôme
- 🏠 Séminaire de Sherbrooke
- 🏠 Cégep Sorel-Tracy
- 🏠 Cégep de Trois-Rivières
- 🏠 Collège de Valleyfield
- 🏠 Collège Champlain Saint-Lambert
- 🏠 Cégep de Drummonville
- 🏠 Cégep Saint-Jean-sur-Richelieu

Dans cet ouvrage, le masculin est utilisé comme représentant des deux sexes, sans discrimination à l'égard des hommes et des femmes, et dans le seul but d'alléger le texte.

TOUS DROITS RÉSERVÉS.

Toute reproduction, en tout ou en partie, sous quelque forme et par quelque procédé que ce soit, est interdite sans l'autorisation écrite préalable de l'auteur.

Avant-propos

Le 1^{er} mai 2010, la Loi 73 et ses règlements entraient en vigueur. Cette loi vise à remplacer la Loi sur le courtage immobilier afin d'apporter une réforme de l'encadrement du courtage immobilier au Québec. Elle amène plusieurs changements.

Elle remplace à cet effet l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec (ACAIQ) par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ), dont la mission exclusive est la protection du public. Cet organisme est également substitué au Fonds d'indemnisation du courtage immobilier dont il acquiert les droits et assume les obligations.

La loi remplace la notion de certificat par celle de permis. Elle prévoit également que seule une personne physique peut être titulaire d'un permis de courtier immobilier ou hypothécaire et prévoit qu'une personne physique ou morale ainsi qu'une société de personnes peut être titulaire d'un permis d'agence immobilière ou hypothécaire.

La loi prévoit des règles sur l'encadrement du courtage en prêt garanti par hypothèque immobilière; elle abroge en conséquence les dispositions relatives au courtier hypothécaire dans la Loi sur la distribution de produits et services financiers.

Depuis le 1^{er} septembre 2013, après avoir délaissé cette pratique, on revient à la formation obligatoire et toute personne qui désirera passer l'examen en vue de devenir courtier immobilier devra avoir suivi une formation et ce, dans un établissement d'enseignement qui aura été accrédité, au préalable, par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (« **OACIQ** »).

En 2018, l'Assemblée nationale du Québec a amendé la Loi sur le courtage immobilier en modifiant notamment les articles relatifs à son application. Cependant, l'OACiQ n'a pas encore changé ses règlements pour les rendre conformes à la Loi sur le courtage immobilier tel qu'amendée. Cela devrait se faire au cours des prochaines semaines.

Les examens sont développés selon l'approche par compétences. Ce ne sont plus des examens à choix de réponses ou examens objectifs. Les nouveaux examens demandent d'intégrer les différentes compétences en résolvant des cas (mises en situations). La préparation à ce type d'examen est fort importante.

Le consortium, par l'entremise de ses ressources enseignantes expérimentées, a développé onze (11) manuels du participant. Un manuel par cours composant l'AÉC en Courtier immobilier résidentiel. Nous espérons que ces manuels vous aideront dans vos apprentissages et vous permettront d'apprécier toutes les facettes de ce futur métier que vous avez choisi : courtier immobilier résidentiel.



Table des matières

| | |
|--|-----------------------------|
| Avant-propos | 5 |
| Remerciements | Erreur ! Signet non défini. |
| Table des matières | 6 |
| Loi sur le courtage immobilier et ses règlements d'aplication | 10 |
| CHAPITRE 1 : Présentation de la loi sur le courtage immobilier et ses règlements | 12 |
| Mise en situation | 12 |
| Un peu d'histoire | 12 |
| La loi sur le courtage immobilier et ses règlements d'application | 13 |
| Le règlement intérieur de l'OACIQ | 20 |
| La loi sur le courtage immobilier : loi d'ordre public | 20 |
| Résumé | 21 |
| Exercices | 23 |
| CHAPITRE 2 : Champ d'application de la loi sur le courtage immobilier | 28 |
| Mise en situation | 28 |
| Champ d'application | 29 |
| Exemptions à l'application de la loi | 33 |
| Résumé | 35 |
| Exercices | 36 |
| CHAPITRE 3 : L'exercice du courtage immobilier | 42 |
| Mise en situation | 42 |
| Courtier immobilier | 43 |
| Agence immobilière ou | 51 |
| Le comité de délivrance et de maintien des permis | 54 |
| Les obligations générales des détenteurs de permis de courtage ou d'agence | 55 |
| Les examens | 56 |



| | |
|--|------------|
| La suspension et la révocation de permis..... | 57 |
| Les autorisations spéciales | 62 |
| Les droits exigibles et les cotisations..... | 62 |
| La formation supplémentaire des courtiers et des agences..... | 63 |
| Résumé..... | 64 |
| Exercices | 66 |
| CHAPITRE 4 : Les conditions d'exercice de l'activité de courtage..... | 72 |
| Mise en situation..... | 72 |
| Les conditions générales..... | 73 |
| Les représentations générales | 82 |
| L'intérêt dans un immeuble, une entreprise ou un prêt garanti par hypothèque immobilière..... | 83 |
| Le changement affectant le courtier ou l'agence lié par contrat de courtage | 85 |
| Les mesures de protection de renseignements..... | 87 |
| Le partage de rétribution..... | 87 |
| Les autres conditions d'exercice | 89 |
| Les conditions d'exercice particulières au prêt garanti par hypothèque immobilière..... | 90 |
| Résumé..... | 98 |
| Exercices | 101 |
| CHAPITRE 5 : La publicité et la tenue de livres et registres..... | 107 |
| Mise en situation..... | 107 |
| Publicité..... | 107 |
| Les registres et dossiers..... | 113 |
| Résumé..... | 120 |
| Exercices | 122 |
| CHAPITRE 6 : Les comptes en fidéicomis, le fonds de financement et le comité d'inspection | 128 |
| Mise en situation..... | 128 |
| Les comptes en fidéicomis | 128 |
| Le fonds de financement..... | 136 |



| | |
|---|------------|
| Le comité d'inspection | 136 |
| Résumé | 138 |
| Exercices | 141 |
| CHAPITRE 7 : Les contrats relatifs à certains immeubles et le règlement sur les contrats et les formulaires | 148 |
| Mise en situation | 148 |
| Les contrats relatifs à certains immeubles résidentiels | 148 |
| La législation sur les contrats et formulaires | 151 |
| Résumé | 159 |
| Exercices | 161 |
| CHAPITRE 8 : Les règles de déontologie | 168 |
| Mise en situation | 168 |
| Les règles de déontologie | 168 |
| Résumé | 181 |
| Exercices | 184 |
| CHAPITRE 9: Les instances disciplinaires de l'organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec | 190 |
| Mise en situation | 190 |
| Le syndic | 190 |
| Le comité de révision des décisions du syndic | 194 |
| Le comité de discipline | 196 |
| Fonctionnement du comité de discipline | 198 |
| Résumé | 208 |
| Exercices | 211 |
| CHAPITRE 10 : Le fonds d'indemnisation, le fonds d'assurance responsabilité civile professionnelle et les dispositions légales | 218 |
| Mise en situation | 218 |
| Le fonds d'indemnisation | 218 |
| Le fonds d'assurance responsabilité professionnelle | 222 |
| Dispositions pénales | 224 |
| Résumé | 227 |



| | |
|--|------------|
| Exercices | 230 |
| CHAPITRE 11 : L'organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec et dispositions diverses..... | 237 |
| Mise en situation | 237 |
| Constitution, mission et pouvoir de l'OACIQ | 237 |
| Fonctionnement | 244 |
| Dispositions financières et documents | 247 |
| Disposition diverses | 249 |
| Résumé | 251 |
| Exercices | 253 |



Loi sur le courtage immobilier et ses règlements d'application

Chapitre 1

Présentation de la loi sur le courtage immobilier et ses règlements

Chapitre 2

Champ d'application de la loi sur le courtage immobilier

Chapitre 3

L'exercice du courtage immobilier

Chapitre 4

Les conditions d'exercice de l'activité de courtage

Chapitre 5

La publicité et la tenue de livres et registres

Chapitre 6

Les comptes en fidéicommiss, le fonds de financement et le comité d'inspection

Chapitre 7

Les contrats relatifs à certains immeubles et le règlement sur les contrats et les formulaires

Chapitre 8

Les règles de déontologie

Chapitre 9

Les instances disciplinaires de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

Chapitre 10

Le fonds d'indemnisation, le fonds d'assurance responsabilité civile professionnelle et les dispositions pénales

Chapitre 11

L'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec et dispositions diverses





CHAPITRE

01

Présentation de la loi sur le courtage immobilier et ses règlements

COMPÉTENCE

EG52 Appliquer les lois et la réglementation relatives au courtage immobilier

ÉLÉMENT DE COMPÉTENCE

E10 Appliquer la Loi sur le courtage immobilier et ses règlements.

OBJECTIFS DU CHAPITRE

Avant d'aborder l'étude détaillée de la Loi sur le courtage immobilier et de ses règlements, il est important de la situer historiquement ainsi que de préciser les principes essentiels qui la gouvernent et les objectifs qu'elle vise. Dans ce contexte, le caractère d'ordre public de cette Loi et l'impossibilité quasi générale pour des parties à une transaction immobilière d'y déroger, même si elles y consentent, seront expliqués.

Aussi, le rôle joué par cette Loi dans le contexte général du droit immobilier sera défini ainsi que ses principales caractéristiques.

De plus, après avoir expliqué la différence entre une Loi et des règlements, le contenu de chacun de ceux-ci adoptés en vertu de la Loi sur le courtage immobilier sera résumé.



CHAPITRE 1 : Présentation de la Loi sur le courtage immobilier et ses règlements

Mise en situation

Inquiet, suite aux agissements frauduleux de personnes œuvrant dans le domaine financier, un client potentiel interrogera souvent un courtier immobilier sur sa profession et les mécanismes mis en place par le législateur pour le protéger.

Il voudra notamment savoir si les normes de compétence d'un courtier immobilier sont vérifiées, si des permis sont nécessaires pour agir à ce titre, qui les émet, le cas échéant, etc.

De plus, un courtier immobilier qui est approché par un collègue pour obtenir des informations, sur un immeuble à vendre, par exemple, doit également savoir qu'il est obligé de les fournir et qu'il doit collaborer avec ce dernier.

Puisque la Loi a pour but essentiel de protéger le public, le courtier immobilier devra toujours faire passer l'intérêt du client avant le sien. Également, si un membre de l'OACIQ possède un intérêt direct ou indirect dans un immeuble faisant l'objet de la transaction, il devra le divulguer.

Ce sont des exemples de situations qui forcent un courtier immobilier à connaître la Loi sur le courtage immobilier et les règlements qui encadrent sa profession. En effet, dans sa pratique, il devra respecter scrupuleusement les principes qui les gouvernent, notamment les règles déontologiques qui régissent sa conduite envers le public, les parties à une transaction et la profession en général.

Un peu d'histoire

Avant de faire l'historique de la législation en matière de courtage immobilier, il est bon de préciser que ce domaine est de compétence provinciale. En effet, l'**article 92** de la Loi constitutionnelle de 1867 précise que la propriété et les droits civils relèvent de la juridiction des provinces.



Comme la Loi sur le courtage immobilier touche à la propriété et aux droits civils, elle est du ressort de l'Assemblée nationale du Québec. Elle ne s'applique donc qu'au Québec, les autres provinces du Canada possédant aussi le droit de légiférer en cette matière.

La Loi sur le courtage immobilier a été adoptée le 27 mai 2008 et son entrée en vigueur a été fixée au 1^{er} mai 2010 par le gouvernement du Québec. Elle remplace la précédente Loi sur le courtage immobilier qui s'appliquait depuis le 15 janvier 1994.

La nouvelle Loi sur le courtage immobilier de 2008 a créé l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier au Québec (OACIQ) dont la mission exclusive est la protection du public. À ce titre, cet organisme se substitue à l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec (ACAIQ) qui œuvrait depuis 1994. Celle-ci avait elle-même remplacé différentes associations ou corporations qui s'étaient succédé depuis 1954 avec des pouvoirs plus ou moins efficaces visant à protéger le public.

En 2018, le législateur a encore une fois apporté des modifications à la Loi sur le courtage immobilier. Celles-ci ont été intégrées à ce manuel et la plupart font l'objet de commentaires. Cependant, l'OACIQ n'a pas encore amendé ses règlements pour tenir compte des changements à la Loi.

La Loi sur le courtage immobilier et ses règlements d'application

Tel que mentionné précédemment, cette loi vise essentiellement la protection du public. Elle a été adoptée par l'Assemblée nationale composée de 125 députés qui exerce le pouvoir législatif au Québec. Elle représente la seule autorité à pouvoir adopter des lois portant sur des secteurs d'activité de compétence provinciale.

Un règlement se distingue d'une Loi notamment par son mode d'adoption. En effet, au Québec, une loi doit être soumise pour adoption à l'Assemblée nationale alors qu'un règlement sera adopté par l'autorité à qui la Loi donne le droit de le faire. Par exemple, la Loi sur le courtage immobilier permet à l'OACIQ d'adopter des règlements dont l'objet principal est de préciser certaines modalités d'application de la Loi. En d'autres mots, la Loi représente l'encadrement général d'un secteur d'activité alors que les règlements visent à en préciser les modalités.

Par ailleurs, les règlements comme une loi font partie de la législation et ont le même effet coercitif. En effet, ils doivent être respectés au même titre qu'une loi et leur non-respect pourrait entraîner les mêmes conséquences que si la Loi de laquelle ils émanent n'était pas elle-même respectée.

Jusqu'à ce jour, l'OACIQ a adopté sept (7) règlements émanant des pouvoirs que lui confère la Loi sur le courtage immobilier. Suite aux amendements apportés en 2018 à la



Loi sur le courtage immobiliers, ces règlements subiront sous peu des modifications. En attendant, les suivants demeurent en vigueur

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

Ce règlement, adopté en vertu des **articles 7, 21, 22 et 46** de la Loi sur le courtage immobilier, est divisé en quatre (4) chapitres :

a) Chapitre 1 : Conditions d'exercices des opérations de courtage

Ce chapitre se subdivise en neuf (9) sections :

- Section I Traite des conditions générales s'appliquant à l'ensemble des opérations de courtage. À titre d'exemple, l'interdiction pour un courtier de se placer en conflit d'intérêts.
- Section II Définit d'abord qui sont les parties à une transaction et édicte ensuite les règles applicables aux titulaires de permis qui les représentent.
- Section III Précise les obligations pour un titulaire de permis qui vend ou qui se propose d'acquérir un intérêt dans un immeuble, une entreprise ou agit à titre de prêteur dans le cadre d'un prêt hypothécaire garanti par un immeuble.
- Section IV Vise les changements affectant le courtier ou l'agence liée par contrat de courtage.
- Section V Précise les obligations d'un titulaire d'un permis concernant la vérification d'identité et de la capacité juridique des parties à une transaction.
- Section VI Prévoit les obligations d'un titulaire d'un permis relatives au respect de la confidentialité des informations qui lui sont confiées.
- Section V.1 Précise l'exercice des activités de courtier au sein d'une société par actions.
- Section VII Précise les règles régissant le partage de rétribution.
- Section VIII Édicte des règles s'appliquant au courtier débutant.
- Section IX Prévoit des dispositions diverses. Par exemple, l'**article 43** oblige le courtier à recommander à un promettant acheteur le versement d'un acompte raisonnable dans le cadre d'une opération de courtage.



b) Chapitre 2 : Conditions d'exercice particulières au prêt garanti par hypothèque immobilière

Ce chapitre se subdivise en trois (3) sections :

- Section 1 Un article précise que ce chapitre ne s'applique pas au titulaire de permis qui ne fait que communiquer à un client le nom d'une entreprise qui offre des prêts hypothécaires. Aussi, il y est prévu qu'un prêt proposé par un titulaire de permis à un client doit convenir à ses besoins et respecter sa capacité financière.
- Section II Traite des divulgations obligatoires relatives au prêt garanti par hypothèque immobilière.
- Section III Précise les obligations d'un titulaire d'un permis lorsqu'il s'agit d'un prêt garanti par une hypothèque inversée laquelle y est également définie.

c) Chapitre 3 : Déontologie

Ce chapitre très important précise le code de conduite auquel est assujéti un détenteur de permis. Il se subdivise en cinq (5) sections.

- Section I Ne contient qu'un article qui précise que ce chapitre s'applique au courtier et au dirigeant d'agence qu'ils soient ou non dans l'exercice de ses activités.
- Section II Précise les devoirs généraux envers le public.
- Section III Établit les devoirs et obligations du courtier envers la partie qu'il représente ainsi qu'envers les parties à une transaction.
- Section IV Édicte les devoirs d'un courtier et d'un dirigeant d'agence envers les autres titulaires de permis.
- Section V Prescrit les devoirs et obligations d'un courtier et d'un dirigeant envers la profession.

d) Chapitre 4 : Représentation, publicité et information sur les immeubles

Ce chapitre se subdivise en trois (3) sections :

- Section I Parle de représentation et de publicité.
- Section II Concerne l'identification des courtiers et des agences.
- Section III Prévoit les règles gouvernant l'information sur les immeubles.



2 Règlement sur les contrats et formulaires

Ce règlement, adopté en vertu des **articles 26 et 46** de la Loi sur le courtage immobilier, est divisé en deux (2) chapitres.

a) Chapitre 1 : Modalités d'utilisation

Différentes règles concernant la forme et la signature des contrats et des formulaires y sont stipulées.

b) Chapitre 2 : Mentions ou stipulations obligatoires ou interdites dans certains contrats ou supplétives de volonté dans des propositions de transactions ou formulaires.

Ce chapitre est subdivisé en trois (3) sections :

- Section I vise le contenu des contrats de courtage.
- Section II Permet d'établir la date d'expiration d'un contrat de courtage relatif aux immeubles résidentiels de moins de cinq (5) logements ou une copropriété divisée résidentielle en l'absence de disposition au contrat.
- Section III Précise le contenu du contrat relatif à un prêt garanti par hypothèque.

3 Règlement sur la délivrance des permis de courtier ou d'agence immobilière

Ce règlement adopté en vertu des **articles 7, 9, 42, 44.1 et 46** de la Loi sur le courtage immobilier est divisé en quatre (4) chapitres.

a) Chapitre 1 : Permis de courtier et d'agence

Ce chapitre se subdivise en sept (7) sections.

- Section I Précise les modalités de délivrance des permis de courtier immobilier ou hypothécaire, d'agence immobilière ou hypothécaire.
- Section II Vise les obligations relatives aux mises à jour des renseignements et mentions des permis.
- Section III Traite des causes de suspension et de révocation des permis.



- Section IV Précise les modalités de formation et de fonctionnement du comité de délivrance et de maintien des permis créés par la Loi sur le courtage immobilier.
- Section V Prévoit l'obligation pour l'OACIQ d'informer une personne ou une société qui fait l'objet d'une décision.
- Section VI Précise les conditions que doit satisfaire une personne afin qu'elle soit qualifiée à agir comme dirigeante d'agence.
- Section VII Traite des examens de l'OACIQ qui portent sur les compétences que doit posséder un courtier, un dirigeant d'agence ou le titulaire d'un titre de spécialiste.

b) Chapitre 2 : Autorisations spéciales

Ce chapitre traite des autorisations spéciales pouvant être accordées à certaines conditions à des personnes désirant effectuer des opérations de courtage au sens de l'**article 1** de la Loi sur le courtage immobilier.

c) Chapitre 3 : Droits exigibles et cotisations

Ce chapitre traite des droits et cotisations pouvant être exigés par l'OACIQ.

d) Chapitre 4 : Formation supplémentaire des courtiers et des dirigeants

Ce chapitre traite des activités de formation supplémentaire ayant pour objet de permettre aux courtiers et dirigeants d'acquérir, de maintenir, de mettre à jour, d'améliorer et d'approfondir leurs compétences professionnelles.

4 Règlement sur les dossiers, livres et registres, la comptabilité en fidéicommiss et l'inspection des courtiers et des agences

Ce règlement adopté en vertu des **articles 10, 46, 47, 49 et 76** de la Loi sur le courtage immobilier est divisé en quatre (4) chapitres.

a) Chapitre 1 : Registres et dossiers

Ce chapitre se subdivise en quatre (4) sections.

- Section I Traite de l'obligation générale du courtier et de l'agence de tenir des registres et dossiers
- Section II Précise les modalités relatives à la tenue des registres.
- Section III Précise les modalités relatives à la tenue des dossiers.
- Section IV Vise la conservation, l'utilisation et la destruction des registres et des dossiers.



b) Chapitre 2 : Comptes en fidéicommiss

Ce chapitre se subdivise en six (6) sections.

- Section I Contient des dispositions d'ordre général telle l'obligation pour un courtier ou une agence d'ouvrir et de maintenir un compte en fidéicommiss.
- Section II Traite de l'ouverture d'un compte général en fidéicommiss ou d'un compte spécial en fidéicommiss.
- Section III Concerne la gestion des comptes en fidéicommiss.
- Section IV Précise les conditions applicables à la tenue des comptes en fidéicommiss.
- Section V S'applique à la fermeture des comptes en fidéicommiss.
- Section VI Contient des dispositions accordant des pouvoirs à l'OACIQ, le comité d'inspection, l'inspecteur, le syndic ou un syndic adjoint relatif aux comptes en fidéicommiss.

c) Chapitre 3 : Fonds de financement

Ce chapitre précise entre autres le but fixé par le fonds de financement.

d) Chapitre 4 : Composition du comité d'inspection

Ce chapitre se subdivise en deux (2) sections.

- Section I Précise la composition du comité d'inspection.
- Section II Traite du pouvoir que possède le Comité d'inspection d'imposer, à certaines conditions, l'obligation à un courtier ou à un dirigeant d'agence l'obligation de suivre des cours ou de compléter une formation.

5 Règlement sur le fonds d'indemnisation et la fixation de la prime d'assurance de responsabilité professionnelle

Ce règlement adopté en vertu des **articles 46, 52, 107 et 109** de la Loi sur le courtage immobilier est divisé en deux (2) chapitres.

a) Chapitre 1 : Fonds d'indemnisation

Ce chapitre se subdivise en trois (3) sections.

- Section I Traite du comité d'indemnisation.



- Section II Porte sur les réclamations et l'indemnisation aux victimes.
- Section III Établit la cotisation payable par les membres.

b) Chapitre 2 : Prime d'assurance de responsabilité professionnelle.

Ce chapitre prévoit que la prime est fixée par l'OACIQ et qu'elle peut être modifiée en fonction de certains critères.

6 Règlement portant sur les instances disciplinaires de l'organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ)

Ce règlement adopté en vertu des **articles 82, 90 et 95** de la Loi sur le courtage immobilier est divisé en trois (3) chapitres.

a) Chapitre 1 : Syndic

Ce chapitre impose certaines obligations au syndic et au syndic adjoint.

b) Chapitre 2 : Comité de révision des décisions du syndic

Ce chapitre traite de la composition de ce comité et des règles de fonctionnement.

c) Chapitre 3 : Comité de discipline

Ce chapitre se subdivise en cinq (5) sections.

- Section I Contient des dispositions générales relatives à la composition du comité de discipline et à certaines règles de son fonctionnement.
- Section II Édicte les modalités relatives à l'introduction d'une plainte.
- Section III Précise comment une plainte est instruite par le Comité de discipline.
- Section IV Traite des décisions rendues par le Comité de discipline.
- Section V Impose des obligations au Comité de discipline ainsi qu'à son secrétaire.

7 Règlement édictant des mesures transitoires pour l'application de la Loi sur le courtage immobilier

Ce règlement a été adopté en vertu de l'**article 157** de la Loi sur le courtage immobilier.



Ce chapitre prévoit principalement la situation des personnes physiques, des sociétés et des personnes morales qui détenaient des certificats émis par l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec au moment où la Loi actuelle sur le courtage est entrée en vigueur le 1^{er} mai 2010. Ces certificats sont-ils reconnus par l'OACIQ? À quelles conditions? Etc. Ce règlement répond à ces questions permettant ainsi aux détenteurs de certificats émis par l'ACAIQ d'être reconnus par l'OACIQ et d'être soumis dorénavant à l'application de la nouvelle Loi sur le courtage immobilier.

Il est important de préciser que l'**article 130** de la Loi sur le Courtage immobilier impose à l'OACIQ l'obligation de soumettre au gouvernement qui peut l'approuver, avec ou sans modification, tout règlement adopté sauf le règlement intérieur.

Le règlement intérieur de l'OACIQ

Ce règlement adopté en vertu des **articles 54, 55, 56 et 58** de la Loi sur le courtage immobilier vise la gestion des affaires internes de l'OACIQ.

Ainsi, ce règlement fixe notamment les modalités de convocation et de tenue de l'assemblée générale annuelle des membres.

On y retrouve également les règles relatives à l'élection du conseil d'administration de l'OACIQ ainsi que les règles de son fonctionnement.

De plus, ce règlement précise les postes de dirigeants de l'Organisme et leur mode de nomination.

Ce règlement contient des dispositions concernant notamment la tenue des livres registre de l'Organisme ainsi que sur la signature de certains documents.

De plus, ce règlement prévoit la création de différents comités telle la création de comités consultatifs, d'un comité de vérification et de finance.

La loi sur le courtage immobilier : loi d'ordre public

En vertu de l'**article 161, alinéa 1**, le ministre des Finances est responsable de l'application de la Loi sur le courtage immobilier.

Puisqu'elle vise essentiellement à protéger le public, cette Loi doit être généralement considérée comme une loi d'ordre public.



Cela signifie qu'il est interdit de déroger à un article de cette loi même si des personnes s'entendent de façon éclairée et délibérée pour le faire. Par exemple, à l'**article 30** de la Loi, il est stipulé :

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

Ainsi, il serait interdit à un courtier et un client de convenir que ce dernier ne sera pas mis en possession d'un double du contrat de courtage tel que l'exige l'**article 25** L.C.I.

Résumé

La Loi sur le courtage immobilier qui est entrée en vigueur le 1^{er} mai 2010 remplace la loi du même nom qui était appliquée depuis le 15 janvier 1994.

Cette nouvelle Loi a créé l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier au Québec (AOCIQ) qui s'est substitué à l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec (ACAIQ).

La mission de l'OACIQ est de protéger le public.

Le ministre des Finances du Québec est responsable de l'application de la Loi.

Des règlements (sept) ont été adoptés par l'OACIQ tel que lui permettent plusieurs articles de la Loi :

- 🏠 **Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité**
- 🏠 **Règlement sur les contrats et formulaires**
- 🏠 **Règlement sur la délivrance des permis de courtier ou d'agence**
- 🏠 **Règlement sur les dossiers, livres et registres, la comptabilité en fidéicomis et l'inspection des courtiers et des agences**
- 🏠 **Règlement sur le fonds d'indemnisation et la fixation de la prime d'assurance de responsabilité professionnelle**
- 🏠 **Règlement sur les instances disciplinaires de l'organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec**
- 🏠 **Règlement édictant des mesures transitoires pour l'application de la Loi sur le courtage immobilier.**



Tous ces règlements ont été soumis à l'approbation du gouvernement pour devenir applicables.

Un règlement intérieur de l'Organisme qui vise ses affaires internes a aussi été adopté, mais n'était pas soumis à l'approbation du gouvernement.

La Loi sur le courtage immobilier, dont le principal objectif vise à protéger le public, doit généralement être considérée comme une Loi d'ordre public. Ce qui signifie que, notamment, les parties à une transaction ne peuvent y déroger même si elles sont toutes d'accord pour le faire



Exercices

1. **Laquelle des affirmations suivantes est vraie?**
 - a) Le droit immobilier est de juridiction fédérale
 - b) La principale source du droit dans le domaine du courtage immobilier est la Loi sur le courtage immobilier
 - c) La Loi sur le courtage immobilier a pour principal objectif de protéger les courtiers et agents immobiliers
 - d) La Loi sur le courtage immobilier est d'ordre privé

2. **La Loi sur le courtage immobilier est d'ordre public. Expliquez cette notion et donnez un exemple autre que celui énoncé dans le manuel de l'application de ce principe que l'on retrouve dans cette Loi.**

3. **Quel est le but principal visé par la Loi sur le courtage immobilier?**



CHAPITRE

02

Champ d'application de la loi sur le courtage immobilier

COMPÉTENCE

EG52 Appliquer les lois et la réglementation relatives au courtage immobilier

ÉLÉMENT DE COMPÉTENCE

E10 Appliquer la Loi sur le courtage immobilier et ses règlements.

OBJECTIFS DU CHAPITRE

Le présent chapitre a pour but principal de délimiter le champ d'application de la Loi sur le courtage immobilier et des règlements qui en découlent. En effet, il est important de connaître les personnes qui sont assujetties à la Loi et celles qui en sont exemptées.

L'article 1 énumère les opérations de courtage qui sont régies par la Loi alors que les articles 2 et 3 prévoient des exceptions applicables à certaines personnes qui se livrent à des opérations de courtage soit de façon accessoire à leur activité principale ou dans le cadre de l'exercice de certaines activités qui y sont précisées.



CHAPITRE 2 : Champ d'application de la Loi sur le courtage immobilier

Mise en situation

Jean doit s'expatrier et aller vivre en France pendant plusieurs mois afin d'exercer sa profession. Il désire vendre son immeuble résidentiel. Roger, son meilleur ami, a beaucoup d'expérience dans le domaine immobilier, car il a souvent acheté et revendu des immeubles. Jean s'adresse à ce dernier et lui demande de s'occuper de la vente de la maison et en retour de ses services, il lui versera un montant forfaitaire de 10 000 \$. Roger peut-il accepter de le faire?

Qu'en est-il si Roger accepte de le faire sans que Jean lui verse une rémunération?

Autre situation possible. Albert, le meilleur ami de Jean, est avocat. Ce dernier veut lui confier la vente de sa maison moyennant une rémunération. Albert est-il autorisé légalement à accepter un tel mandat?

Par ailleurs, Christiane est enseignante à temps plein dans un Cégep. Pour ajouter à ses revenus, elle décide de travailler pour un promoteur immobilier non détenteur d'un permis de l'OACIQ pour vendre des maisons d'un projet domiciliaire et ce, moyennant une rémunération très alléchante. Pourrait-elle le faire sans détenir un permis émis par l'OACIQ?

Toutes ces questions trouvent leurs réponses dans les règles qui régissent l'application de la Loi sur le courtage immobilier.



Champ d'application

L'article 1 de la Loi sur le courtage immobilier définit en quoi consiste un contrat de courtage. Il est ainsi libellé :

1. Pour l'application de la présente loi, est un contrat de courtage immobilier:

1° le contrat par lequel une partie, le client, en vue de conclure une entente visant la vente ou la location d'un immeuble, charge l'autre partie d'être son intermédiaire pour agir auprès des personnes qui pourraient s'y intéresser et, éventuellement, faire s'accorder les volontés du client et celles d'un acheteur, d'un promettant-acheteur ou d'un promettant-locataire;

2° le contrat par lequel une partie, le client, en vue de conclure une entente visant l'achat ou la location d'un immeuble, charge l'autre partie d'être son intermédiaire pour agir auprès des personnes qui offrent un immeuble en vente ou en location et, éventuellement, faire s'accorder les volontés du client et celles d'un vendeur, d'un promettant-vendeur ou d'un promettant-locateur.

N'est pas un contrat de courtage immobilier visé par la présente loi celui par lequel l'intermédiaire s'oblige sans rétribution.

Cet article fait référence à plusieurs notions dont plusieurs exigent des explications.

A) Définition d'un contrat de courtage immobilier

Les parties à un contrat de courtage immobilier sont :

1) Le client

Lorsque la Loi fait référence au client, celle-ci ne vise que toute personne physique ou morale (société par actions) ainsi qu'une société de personnes qui veut vendre, acheter ou louer un immeuble

2) L'intermédiaire

La personne physique ou morale (société par actions) ainsi qu'une société de personnes chargée par le client d'agir comme intermédiaire auprès d'un acheteur, d'un vendeur ou d'un locataire en vue de faire s'accorder les volontés du client avec ces derniers qui seraient alors considérés comme ses des acheteurs, de promettant-acheteurs ou de promettant-locataires dans le contexte d'un, de vendeur, de promettant-vendeurs ou d'un promettant-locateurs.



Implicitement, il est fait référence au contrat de courtage avec un vendeur et à celui avec un acheteur.

3) La cause du contrat de courtage

Une des conditions essentielles à la formation d'un contrat est la cause, le but poursuivi par les parties. Dans un contrat de courtage, l'objectif ultime consiste à favoriser un accord de volontés entre les parties de façon à ce que l'immeuble soit vendu ou acheté selon le cas.

B) Rémunération

Dans le contexte des opérations précédentes, si l'intermédiaire ne reçoit aucune rétribution que ce soit sous forme de commissions, de montant forfaitaire ou autre, le contrat de courtage immobilier ne sera pas considéré comme un contrat de courtage au sens de la Loi sur le courtage immobilier et par voie de conséquence cette Loi ne s'appliquera pas.

C) Élargissement de la notion «d'immeuble»

D'autre part, l'article 1.1 de la Loi sur le courtage immobilier élargit la notion d'«immeuble» au sens de l'article 1 étudié précédemment de sorte qu'il s'applique à d'autres opérations juridiques :

1.1 Pour l'application de l'article 1:

1° est assimilé à un immeuble:

a) la promesse de vente d'un immeuble;

b) une entreprise, lorsque ses biens, selon leur valeur marchande, sont principalement des biens immeubles;

c) une maison mobile placée sur un châssis;

2° l'échange est assimilé à la vente.

Par conséquent, si un contrat de courtage est conclu pour vendre une promesse de vente d'un immeuble, ce sera considéré comme un immeuble au sens de l'article 1 et la Loi va s'appliquer.

Même principe pour la vente d'une entreprise dont ses actifs sont principalement des biens immeubles. Le mot «principalement» signifie que si plus de 50 % des actifs de l'entreprise ont constitué de biens immobiliers, celle-ci sera considérée comme un immeuble au sens de l'article 1 et la Loi va s'appliquer.

Le même principe s'appliquera à une maison mobile sur châssis c'est-à-dire celle qui est fixe (sans roues) et qui ne peut pas être déplacée sans y réinstaller les roues.



Enfin, l'article 1 fait référence à la vente. En vertu de l'article 1.1 2o, l'échange est considéré comme une vente et la Loi sur le courtage immobilier va s'appliquer. Le Code civil définit le contrat d'échange à l'article 1795 : «L'échange est le contrat par lequel les parties se transfèrent respectivement la propriété d'un bien, autre qu'une somme d'argent.»

D) Qui peut agir comme intermédiaire ?

Dans le cadre de l'application de la Loi sur le courtage immobilier, le contrat de courtage a été défini aux articles 1 et 1.1 de celle-ci. On y réfère à l'intermédiaire dont la fonction est de favoriser le rapprochement entre les parties au contrat de courtage immobilier.

La question qui se pose : qui peut agir à titre d'intermédiaire dans le cadre d'un contrat de courtage immobilier ? Les articles 2 et 2.1 de la Loi y répondent.

2. Nul, hormis les personnes visées à l'article 3, ne peut être l'intermédiaire partie à un contrat de courtage immobilier visant la vente ou l'achat d'un immeuble sans être titulaire soit d'un permis de courtier ou d'agence délivré conformément à la présente loi soit d'une autorisation spéciale de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, institué en vertu de l'article 31.

En conséquence, l'intermédiaire partie à un contrat de courtage immobilier visant la location de tout immeuble n'est pas tenu d'être titulaire d'un permis de courtier ou d'agence. Un tel permis peut néanmoins lui être octroyé s'il en fait la demande, comme s'il était nécessaire.

Sous réserve de la section IV du chapitre II, quiconque contrevient aux dispositions du premier alinéa ne peut réclamer ni recevoir de rétribution pour l'exécution de ses obligations d'intermédiaire.

Sous réserve des exceptions prévues à l'article 3, aucune personne physique ou morale ne peut agir comme intermédiaire à titre de partie à un contrat de courtage visant la vente ou l'achat d'un immeuble sans être titulaire d'un permis émis par l'OACIQ. Dans le cas contraire, il pratiquerait illégalement le courtage immobilier ce qui constitue une infraction pénale.

Par ailleurs, lorsque le contrat de courtage immobilier vise la location d'un immeuble qu'il soit résidentiel ou commercial, l'intermédiaire n'est pas obligé de détenir un permis de courtier ou d'agence quoiqu'il pourrait en faire la demande.

Le 3^e alinéa précise que si une personne ou société de personnes ne respecte pas son obligation de détenir un permis dans le cas d'une vente ou d'achat alors qu'elle agit comme intermédiaire, elle ne pourra recevoir de rétribution pour ses services. Seule exception : si cette personne agit par l'entremise d'une société par actions qui détient un permis



NOTE

Voir dispositions transitoires particulières, L.Q. 2018, c. 23, a. 486. (cf. annexe)

2.1. *Nul ne peut, sans être titulaire du permis prévu par la présente loi, utiliser, de quelque façon que ce soit, le titre de «courtier immobilier» ou d'«agence immobilière» ou tout autre titre pouvant laisser croire qu'il est titulaire d'un tel permis.*

NOTE

Voir dispositions transitoires particulières, L.Q. 2018, c. 23, a. 486. (cf. Annexe)

Il va sans dire qu'il est interdit à qui que ce soit de laisser croire à une tierce partie qu'il ou elle détient un permis de courtier immobilier ou d'agence immobilière alors qu'il n'en est rien.

E) Définition d'une opération de de courtage

3.1. *Une opération de courtage s'entend des faits et gestes posés dans l'exécution des obligations qui incombent au titulaire d'un permis délivré en vertu de la présente loi ou d'une autorisation spéciale de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec partie à un contrat de courtage immobilier en tant qu'intermédiaire, même lorsqu'il s'agit d'un contrat de courtage immobilier pour lequel l'intermédiaire n'est pas tenu d'être titulaire d'un tel permis ou d'une telle autorisation.*

Une opération de courtage comprend également les faits et gestes posés par un tel titulaire dans l'intention de conclure, en tant qu'intermédiaire, un contrat de courtage immobilier.

Une opération de courtage consiste essentiellement en une démarche faite par une personne agissant comme un intermédiaire dont l'objectif consiste à mettre en relation deux autres personnes dans le cadre d'une opération juridique. Ainsi, un courtier immobilier qui fait du démarchage pour trouver un acheteur à un vendeur d'un immeuble effectue une opération de courtage. Dans ce contexte, la présentation d'une promesse d'achat à un vendeur doit être également considérée comme une opération de courtage.

L'OACIQ dans son document intitulé «Modifications à la Loi sur le courtage immobilier» précise qu'une opération de courtage inclut les activités suivantes : remplir l'entente écrite, recueillir les besoins du client, vérifier des informations, divulguer des renseignements pertinents aux parties et aux titulaires de permis, effectuer la mise en marché, assurer un rôle-conseil auprès du client, faire de la sollicitation et de la publicité, évaluer la valeur marchande d'un immeuble.



Exemptions à l'application de la Loi sur le courtage immobilier

L'article 3 de la Loi prévoit que certaines personnes ne sont pas obligées de détenir un permis en agissant à titre d'intermédiaire à un contrat de courtage immobilier.

«Une personne visée à l'un des paragraphes ci-dessous n'est pas tenue d'être titulaire d'un permis, lorsqu'elle est partie en tant qu'intermédiaire à un contrat de courtage immobilier visé à ce paragraphe, à moins qu'elle ne prenne un titre dont la présente loi réserve l'utilisation:

1° un avocat, un notaire, un évaluateur agréé, un liquidateur, un séquestre, un syndic ou un fiduciaire, pourvu que le contrat soit conclu dans l'exercice de ses fonctions;

2° un ingénieur forestier, pourvu que le contrat soit relatif à une propriété forestière;

3° un membre en règle de l'Ordre professionnel des comptables professionnels agréés du Québec, pourvu que le contrat soit relatif 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;

4° un administrateur agréé, pourvu que le contrat soit conclu accessoirement à l'exercice de ses fonctions de gestion d'immeuble et qu'il ne soit pas visé à l'article 23;

5° une société de fiducie autorisée en vertu de la Loi sur les sociétés de fiducie et les sociétés d'épargne (2018, chapitre 23, article 395) pourvu que le contrat soit relatif à un immeuble qu'elle possède ou administre pour autrui;

6° le conjoint, l'enfant, le père, la mère, le frère ou la soeur du propriétaire d'un immeuble pourvu que le contrat soit conclu avec ce dernier et soit relatif à cet immeuble;

7° l'actionnaire unique d'une personne morale lorsque le contrat est conclu avec cette dernière.»

NOTE

Voir dispositions transitoires particulières, L.Q. 2018, c. 23, a. 486. (cf. annexe)

Quelques commentaires sur le contenu de cet article.

Tout d'abord, si elles rencontrent les conditions prévues, les personnes visées à cet article ne sont tenues à détenir un permis à moins qu'elles s'affichent comme courtiers immobiliers auquel cas un permis serait nécessaire. Par exemple, si un notaire s'affichait comme courtier immobilier dans l'exercice de ses fonctions, il devra être détenteur d'un permis.

Les personnes exerçant les fonctions énoncées au paragraphe 1° seront exemptées en autant qu'elles agissent comme intermédiaire à un contrat de courtage immobilier



que dans le cadre de l'exercice de leurs activités professionnelles. Ainsi, si un notaire est chargé par les héritiers de liquider une succession et que, dans ce contexte, il doit procéder à la vente d'un immeuble, il ne sera pas tenu de détenir un permis émis par l'OACIQ.

Les paragraphes 2° à 7° parlent d'eux-mêmes et n nécessitent aucun commentaire particulier.



Résumé

Le contrat de courtage est celui par lequel une partie, le client, en vue de conclure une entente visant la vente, l'achat ou la location d'un immeuble, charge l'autre partie d'être son intermédiaire pour agir auprès des personnes qui pourraient s'y intéresser et, éventuellement, faire s'accorder leurs volontés.

Dans le contexte des opérations juridiques précédentes, si l'intermédiaire ne reçoit aucune rétribution que ce soit sous forme de commissions, de montant forfaitaire ou autre, le contrat de courtage immobilier ne sera pas considéré comme un contrat de courtage au sens de la Loi sur le courtage immobilier et par voie de conséquence cette Loi ne s'appliquera pas.

Par conséquent, si un contrat de courtage est conclu pour vendre une promesse de vente d'un immeuble, ce sera considéré comme un immeuble au sens de l'article 1 et la Loi va s'appliquer.

Même principe pour la vente d'une entreprise dont ses actifs sont principalement des biens immeubles.

Le même principe s'appliquera à une maison mobile sur châssis c'est-à-dire celle qui est fixe (sans roues) et qui ne peut pas être déplacée sans y réinstaller les roues.

Enfin, l'échange est considéré comme une vente et la Loi sur le courtage immobilier va s'appliquer.

Sauf exceptions, nul ne peut agir comme intermédiaire à titre de partie à un contrat de courtage visant la vente ou l'achat d'un immeuble sans être titulaire d'un permis émis par l'OACIQ. Dans le cas contraire, il pratiquerait illégalement le courtage immobilier ce qui constitue une infraction pénale.

Par ailleurs, certaines personnes ne sont pas soumises à l'application de la Loi si elles agissent à l'intérieur de leurs fonctions.

C'est notamment le cas des avocats, des notaires, des syndics de faillite, des liquidateurs testamentaires.

Enfin, le conjoint et les proches parents d'un propriétaire d'immeuble qui effectuent une opération de courtage pour ce dernier seront également exemptés.

Même exemption pour l'actionnaire unique d'une personne morale qui effectue une opération de courtage pour celle-ci.



