



CHAPITRE

03

L'exercice du 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 principal objectif d'exposer et d'expliquer, le cas échéant, les conditions auxquelles doit satisfaire une personne désireuse d'exercer le courtage immobilier et hypothécaire ainsi que les obligations qu'elle devra alors respecter dans l'exercice de ses activités.

À cet effet, le chapitre II de la Loi sur le courtage immobilier sera étudié de façon concomitante avec le Règlement sur la délivrance des permis de courtier et d'agence.

Il sera alors constaté qu'un permis émis par l'OACIQ est obligatoire pour une personne désireuse de se livrer à une opération de courtage comme courtier immobilier ou courtier hypothécaire. Il est de même pour la personne ou la société désireuse d'exploiter une Agence immobilière ou hypothécaire.

Dans ce contexte, seront précisées les conditions auxquelles un permis relatif au courtage immobilier ou hypothécaire pourra être délivré par l'OACIQ.

Ensuite, certaines des obligations des détenteurs de permis reliés au courtage immobilier seront examinées ainsi que les conséquences découlant du défaut de les respecter.

Seront abordées les autorisations spéciales qui pourraient être accordées, à certaines conditions, aux personnes ou sociétés ou groupements de celles-ci qui seraient déjà autorisées hors Québec à effectuer des opérations de courtage à pouvoir le faire aussi au Québec.

Dans la dernière partie du présent chapitre seront abordés les droits et cotisations exigibles pour être titulaires d'un permis ainsi que la formation supplémentaire qui pourrait être offerte aux courtiers et aux dirigeants d'agence.





CHAPITRE 3 : L'exercice du courtage immobilier

Mise en situation

Jean-Paul en a marre de travailler dans le domaine de l'assurance de dommages. Il aimerait réorienter sa carrière vers le courtage immobilier.

Sa réflexion l'amène à s'interroger sur les conditions auxquelles il devra satisfaire pour accéder à cette profession. La détention d'un permis est-elle nécessaire? Doit-il suivre des cours et obtenir au préalable une Attestation d'études collégiales (AEC) comme c'est le cas pour une personne qui veut travailler dans le domaine de l'assurance de dommages? Sera-t-il assujéti à des examens préalables si un tel permis était obligatoire? Pourrait-il travailler immédiatement à son compte ou devra-t-il être aux services d'une autre personne?

Aussi, une fois habilité à œuvrer dans ce domaine, il aimera sans doute connaître les obligations qu'il devra respecter.

Jean-Paul se pose beaucoup de questions dont la plupart des réponses se retrouvent dans le présent chapitre.



1 La demande et les conditions spécifiques à l'émission du permis

L'article 4 de la Loi sur le courtage immobilier précise les droits découlant d'un permis de courtier immobilier détenu par son titulaire :

4. Le permis de courtier immobilier autorise son titulaire à être partie, en tant qu'intermédiaire, à un contrat de courtage immobilier, pourvu qu'il exécute personnellement les obligations lui incombant en vertu de ce contrat, ou à se livrer pour une agence immobilière à une opération de courtage, personnellement ou en étant au sein d'une société par actions. Ce permis autorise également son titulaire à se présenter comme courtier immobilier.

Seule une personne physique peut être titulaire de permis de courtier.

Le titulaire de permis de 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 réclamer ou recevoir de rétribution pour cette opération.

Ainsi, un titulaire de permis de courtier immobilier peut agir à titre d'intermédiaire à un contrat de courtage immobilier en autant qu'il exécute lui-même ses obligations qu'il agisse pour lui-même, une agence ou pour une société par actions.

Ce détenteur aura en outre le droit de s'afficher comme courtier immobilier.

Seule une personne physique peut obtenir un tel permis et agir à ce titre.

Aussi, le détenteur de permis de courtier immobilier qui effectue une opération de courtage par l'entremise d'une personne qui ne détient pas un tel permis ce courtier ne pourra être rémunéré. Ce serait le cas d'un courtier immobilier qui travaillerait pour un promoteur immobilier pour offrir en vente un immeuble.

Par voie de conséquence, aucune personne ne pourra réclamer ou recevoir une rétribution sous quelque forme que ce soit si elle ne possède pas de permis émis par l'OACIQ. Si elle le faisait, ce serait alors un cas de pratique illégale du courtage sujette à des sanctions pénales.

Pour obtenir un tel permis, il faut satisfaire aux exigences de la Loi et des règlements applicables.



À cet effet, les **articles 1 à 5** inclusivement du Règlement sur la délivrance des permis de courtier ou d'agence (c.C-73.2, r.3) s'appliquent et ils sont ci-après reproduits et commentés si nécessaire :

«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;*

Un certificat de courtier immobilier ou hypothécaire peut être émis non seulement à un citoyen canadien, mais également à toute personne possédant le statut de résident ou détenant un permis de travail.

1.1o) à compter du 1^{er} 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;

Important de mentionner que la formation suivie avec succès par le candidat doit avoir été offerte par une institution d'enseignement reconnue par l'OACIQ.

- 2) avoir réussi l'examen conformément à la section VII, au plus douze (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 imposée 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;»*

Les rôles et les pouvoirs du comité d'inspection et du comité de discipline seront précisés et expliqués dans un chapitre subséquent.

- 4) avoir prouvé sa connaissance d'usage de la langue officielle du Québec 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 trois (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;
 - 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 (chapitre 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;
 - 1) 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 aux conditions prévues aux paragraphes 2 et 4, la personne qui demande un permis de courtier dans les douze (12) mois suivant la date de la révocation ou de la suspension de son permis, si elle a suivi toute formation supplémentaire imposée par l'Organisme depuis cette date.

Est également exemptée de l'obligation de satisfaire aux conditions prévues aux paragraphes 2 et 4, la personne qui demande un permis de courtier immobilier dans les trois (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 douze (12) mois et qu'elle ait suivi toute formation supplémentaire imposée par l'Organisme aux titulaires de permis de courtiers immobiliers.*

*«**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** 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 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.»

Aux termes de cet article, le permis de courtier immobilier peut donc être restreint à l'exercice du courtage immobilier résidentiel ou du courtage immobilier commercial, et ce, en fonction de la réussite de l'examen pertinent préparé par l'OACIQ. Si le titulaire du permis réussit les deux examens, la restriction tombe et il peut alors exercer le courtage immobilier tant résidentiel que commercial.

*«**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, la location ou l'échange des immeubles suivants :*

- 1) une partie ou l'ensemble d'un immeuble principalement résidentiel de moins de cinq (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 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.»



Cet article précise le champ d'activités que peut exercer un courtier immobilier résidentiel assorti d'un droit d'agir comme intermédiaire pour l'achat, la vente, la location ou l'échange des biens suivants :

- 1) Un immeuble principalement résidentiel de moins de cinq (5) logements

Un immeuble est principalement résidentiel quand il n'offre que des logements résidentiels ou encore quand ceux-ci occupent plus de la moitié de la superficie totale d'un immeuble dont une partie de l'espace est également loué à des fins commerciales.

Une copropriété divise (*condominium*) ou indivise à vocation résidentielle.

- 2) Un terrain vacant à des fins résidentielles

Le règlement de zonage en vigueur dans le secteur de la municipalité où il est situé peut déterminer si un terrain vacant est destiné à des fins résidentielles.

À défaut d'un tel règlement, différents critères pourraient être utilisés pour l'établir, notamment la destination des immeubles voisins ou à proximité.

De plus, même si son permis est restreint à l'exercice du courtage résidentiel, le courtier peut néanmoins communiquer à un client le nom et les coordonnées d'une personne ou société qui offre des prêts garantis par hypothèque immobilière et les présenter l'une à l'autre sans que ce soit considéré comme une pratique illégale du courtage hypothécaire.

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 cinq (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.*



Ce permis ne permet donc aucune activité reliée à un immeuble de moins de cinq (5) logements, un terrain vacant et une copropriété divise ou indivise si sa destination est principalement résidentielle.

Par ailleurs, ce permis permet à son titulaire d'effectuer des opérations de courtage reliées à l'achat ou la vente d'entreprises si les biens de celle-ci, selon leur valeur marchande, sont principalement des biens immobiliers.

«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 acte 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 six (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;*
- 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 (chapitre 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 (chapitre 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 et les modalités de participation aux dividendes rattachés 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 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, un certificat de l'autorité compétente en attestant et décrivant la portée de la qualification et de l'autorisation.*

Cet article n'exige ni commentaires ou explications



2 Les obligations générales des courtiers immobiliers

Un courtier doit avoir un établissement au Québec. Si celui-ci agit pour une agence, son établissement est celui de son agence (**article 6 L.C.I.**) :

Un titulaire de permis de courtier doit avoir un établissement au Québec. Dans le cas du titulaire de permis de 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.

De plus, la notion de courtier débutant a été abrogée en vertu des modifications à la sur le courtage immobilier entrées en vigueur en juin 2018. introduite dans la Loi.

Le titulaire de permis ne peut en même temps ni travailler pour une autre agence ou agir à son compte (**article 11 L.C.I.**). De plus, le titulaire de permis qui représente une agence est solidairement responsable avec celle-ci du préjudice causé en cas d'inexécution d'un contrat de courtage (**article 12 L.C.I.**).

De plus, en vertu des **articles 8 et 9** de L.C.I., le courtier doit souscrire une police d'assurance responsabilité civile à défaut de quoi, son permis est suspendu jusqu'à ce qu'il le fasse : 🕒

8. Le titulaire de permis de 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.

9. Un permis de courtier est suspendu de plein droit lorsque son titulaire fait défaut de se conformer aux dispositions de l'article 8.

Le titulaire de 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.



Aussi, aux termes de l'**article 10** L.C.I., tout montant en argent reçu par un courtier dans l'exercice de ses fonctions qui ne lui appartient pas, tel un acompte accompagnant une promesse d'achat, doit être versé dans un compte en fidéicommiss selon les conditions et modalités prévues par règlement de l'OACIQ. Celles-ci seront étudiées dans un prochain chapitre :

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

Les intérêts produits par les sommes détenues en fidéicommiss et qui ne sont pas réclamés par la personne à qui ces intérêts appartiennent doivent être versés à l'Organisme selon les conditions et modalités qu'il prévoit par règlement.

Permis d'agence immobilière

1 La demande et les conditions spécifiques à l'émission du permis

Les **articles 13 et 14** L.C.I. stipulent :

«**13.** Le permis d'agence immobilière autorise son titulaire à être partie, en tant qu'intermédiaire, à un contrat de courtage immobilier, pourvu que, à la fois, il fasse exécuter les obligations qui lui incombent en vertu de ce contrat par des personnes physiques agissant pour lui et que ces dernières soient titulaires d'un permis de courtier immobilier. Ce permis autorise également son titulaire à se présenter comme agence immobilière.

Le titulaire de permis d'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 réclamer ou recevoir de rétribution pour cette opération.

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

De façon générale, les commentaires et explications formulés sur le permis émis à un courtier immobilier s'appliquent avec les adaptations nécessaires à l'émission des permis d'agence immobilière. Les **articles 6 et 7** du Règlement sur la délivrance des permis de courtier ou d'agence précisent les conditions auxquelles ces permis doivent être émis ainsi que la nature des renseignements et des documents qui doivent accompagner une demande de permis.



Cependant, contrairement au permis d'un courtier immobilier qui ne peut être délivré qu'à une personne physique, celui émis en faveur d'une agence immobilière et hypothécaire peut être, en plus, émis en faveur d'une personne morale (société par actions) ou d'une société.

Il est important d'attirer l'attention sur les trois (3) premières conditions de l'**article 6** du règlement :

«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 imposée 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;*

Par conséquent, à la lumière de cet article, une agence doit être sous la responsabilité d'un dirigeant d'agence et celui-ci doit posséder les qualifications requises pour agir à ce titre. Celles-ci sont précisées à l'**article 34** du même règlement :

«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;*
- 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 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 trois (3) des cinq (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 (chapitre C-73.2) 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 réussite de l'examen mentionné au sous-paragraphe a du paragraphe 3, elle a suivi et, le cas échéant, réussi toute formation supplémentaire exigée des courtiers qualifiés à titre de dirigeant d'agence.*

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.

Par conséquent, pour se qualifier comme dirigeant, une personne doit notamment détenir un permis de courtier, pouvoir agir à son compte, c'est-à-dire avoir exercé ses activités comme courtier débutant pour le compte d'une agence pendant au moins trois (3) des cinq (5) années précédant le moment où il commence à agir à son compte, et avoir réussi l'examen de dirigeant d'agence.

2 Les obligations générales des agences immobilières

Toute agence doit avoir un établissement au Québec dont l'adresse doit être transmise à l'OACIQ (**article 15 L.C.I.**) et doit en plus divulguer à celui-ci le nom des courtiers par l'entremise desquels elle agit ainsi que de tout changement à leur égard (**article 16 L.C.I.**).

Elle doit également souscrire une assurance responsabilité civile (**article 17 L.C.Q.**)

L'agence est également responsable du préjudice causé à toute personne ou société pour une faute commise par un courtier qui la représente dans l'exercice de ses fonctions. Cependant, dans un tel cas, l'agence conserve ses recours contre ce dernier lui afin de se faire rembourser les sommes qu'elle a versées à la victime (**article 18 L.C.I.**).

L'agence, ses administrateurs et ses dirigeants doivent respecter la Loi sur le courtage immobilier et ses règlements d'application et ils doivent veiller à la discipline des courtiers qui la représentent et s'assurer qu'ils se conforment à la Loi et ses règlements d'application :

19. Un titulaire de permis d'agence ainsi que, le cas échéant, ses administrateurs et dirigeants veillent à la discipline des titulaires de permis de courtier qui le représentent. Ils s'assurent que ceux-ci agissent conformément à la présente loi.





20. Un titulaire de permis d'agence veille à ce que ses administrateurs, dirigeants et employés agissent conformément à la présente loi.

20.1. Seul peut être dirigeant d'un titulaire de permis d'agence, le titulaire de permis de courtier qui a exercé ses activités pendant la période déterminée par règlement de l'Organisme.

De plus, l'agence doit, le cas échéant, encadrer ses courtiers en conformité avec l'**article 42** du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité :

«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.»

Ainsi, l'agence joue un rôle de supervision des activités professionnelles des courtiers et ce, avant même que l'immeuble ne soit annoncé et, par la suite, durant toute l'exécution du contrat de courtage.

Le comité de délivrance et de maintien des permis

Par ailleurs, l'**article 37** de la L.C.I. permet à l'OACIQ de refuser de délivrer un permis dans certains cas.

«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 (L.R.C. 1985, c. 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.»*

Quelques commentaires :

En vertu de cet article, l'OACIQ a donc le pouvoir de refuser l'émission d'un permis à une personne qui en fait la demande si celle-ci se retrouve dans l'une des situations qui y sont prévues. En vertu des **articles 23 et suivants** du Règlement sur la délivrance des permis de courtier ou d'agence, ce pouvoir a été délégué au Comité de délivrance et de maintien des permis formé au moins de trois (3) et aux plus de neuf (9) membres qui doit permettre au requérant de présenter ses observations et/ou ses documents pertinents et de son droit d'appel à la Cour du Québec. La décision est rendue à la majorité des membres et doit être motivée.

Les obligations générales des détenteurs de permis de courtage ou d'agence

1 La mise à jour des renseignements et mentions du permis

L'**article 10** du Règlement sur la délivrance et modalité de délivrance des permis de courtier ou d'agence impose au titulaire d'un permis l'obligation de transmettre à l'OACIQ toute modification dont fait l'objet un renseignement ou un document requis par la Loi sur le courtage et ce règlement. En vertu de l'**article 11**, il doit également répondre à toute demande de l'OACIQ portant sur la mise à jour des renseignements le concernant.

Aussi, en vertu du même article 10, le détenteur de permis doit, dans les dix (10) jours, où il en a connaissance, informer l'OACIQ de toute réclamation formulée contre lui auprès de son assureur à l'égard de sa responsabilité professionnelle et/ou de toute réclamation de sinistre qu'il formule auprès de ce dernier à l'égard de sa responsabilité civile.

De plus, aux termes de l'**article 12** du même règlement, le permis doit contenir la dernière photo du détenteur datant d'au plus six (6) mois sur un support permettant d'établir la date à laquelle elle a été prise et celle-ci doit être renouvelée tous les cinq (5) ans.

L'article suivant précise les mentions obligatoires que doit comporter le permis.

«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 soit de notoriété constante dans sa vie professionnelle et sociale ou tout autre document qui en fait la preuve.

2 La divulgation, la représentation et la publicité

Aux termes de l'**article 21 L.C.I.**, un courtier ainsi qu'une agence et ses administrateurs et dirigeants doivent agir avec honnêteté, loyauté et compétence. Ils doivent divulguer tout conflit d'intérêts. Ces obligations feront l'objet d'une étude approfondie dans un chapitre subséquent du présent ouvrage.

L'**article 22 L.C.I.** précise l'obligation pour un courtier et une agence de faire des représentations et de diffuser de l'information et de la publicité sur un immeuble en conformité avec les règlements de l'OACIQ. Ces règles s'appliquent à toute personne ou société qui fait de la promotion de services de courtage immobilier ou hypothécaire. Elles seront ultérieurement explicitées.

Les examens

En vertu des **articles 35 et suivants** du Règlement sur la délivrance des permis de courtier ou d'agence, les courtiers selon le permis sollicité ou les restrictions dont il peut être assorti, ainsi que les dirigeants d'agences sont soumis à des examens de l'Organisme qui portent sur les compétences dont la liste doit être rendue accessible et communiquée par l'OACIQ à toute personne qui en fait la demande.



Dans la brochure publiée par l'OACIQ intitulée Référentiel de compétences en courtage immobilier résidentiel, les sept (7) compétences suivantes font l'objet de cet examen pour l'obtention d'un permis de courtier immobilier résidentiel :

- 🏠 Agir de façon éthique et responsable dans sa pratique du courtage
- 🏠 Gérer ses activités professionnelles dans le domaine de l'immobilier
- 🏠 Recourir aux règles de droit générales et particulières dans les opérations de courtage
- 🏠 Estimer la qualité et les différents éléments de construction d'un immeuble
- 🏠 Estimer la valeur marchande d'un immeuble résidentiel
- 🏠 Effectuer les opérations de courtage relatives à la vente, l'achat, la location ou l'échange d'un immeuble résidentiel
- 🏠 Distinguer les principes de base en matière de crédit hypothécaire

Chacune des compétences du référentiel a été élaborée à la suite d'une analyse de situations de travail dans le courtage immobilier.

Une formation préalable réussie et dispensée par un établissement reconnu par l'OACIQ est obligatoire pour pouvoir se présenter aux examens. Une personne qui échoue peut se présenter jusqu'à trois (3) fois dans les douze (12) mois suivant le premier examen. Si elle échoue à tous ses examens de reprise, elle ne pourra se présenter à nouveau qu'après une période de douze (12) mois suivant la date du dernier examen échoué.

La suspension et la révocation de permis

L'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ) fera l'objet d'une étude détaillée dans un autre chapitre. Cependant, les pouvoirs de cet organisme, relatifs à la suspension et à la révocation de permis, seront immédiatement abordés.

Les **articles 15 à 22** du Règlement sur la délivrance des permis de courtier ou d'agence (R.D.P.C.A.) donnent le pouvoir de suspendre ou de révoquer un permis dans certaines circonstances.



1 La suspension de permis

Aux termes de l'**article 15** R.D.P.C.A., l'OACIQ suspend le permis d'un courtier dans les cas suivants :

- 1) *son titulaire 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 imposée 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 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 fidéicomis conformément au Règlement sur les dossiers, livres et registres, la comptabilité en fidéicomis 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;*
- 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'autre part, en vertu de l'**article 16** du même règlement, l'OACIQ suspend le permis d'une agence dans les situations ci-après rapportées :

- 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 imposée 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, 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 (chapitre 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 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.*

Aux termes de l'**article 17** R.D.P.C.A., la suspension d'un permis a comme effet d'interdire à son titulaire d'effectuer une opération 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.»*

L'**article 18** R.D.P.C.A, confirme le caractère potentiellement temporaire d'une suspension en stipulant : *«Sauf dans les cas de l'article 104 de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre 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.»*

L'article 104 L.C.I. fait référence à une suspension imposée par le Comité de discipline.

2. La révocation de permis

Par ailleurs, l'OACIQ peut révoquer un permis émis en faveur d'un courtier ou d'une agence dans les cas prévus aux **articles 19 et 20** R.P.C.A. La révocation d'un permis signifie son annulation et il ne pourra être remis en vigueur même si la raison pour laquelle il a été révoqué n'existe plus. Ces dispositions fort importantes sont ci-après reproduites :



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);
- 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.

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 (chapitre. 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 (chapitre. 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;*
- 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;*
- 6) *dans le cas d'une personne physique, elle n'est plus titulaire d'un permis de courtier.*

Il faut cependant préciser que même si un permis révoqué ne peut être remis en vigueur, le courtier ou l'agence qui remplit à nouveau les conditions prévues à la loi et aux règlements pourra demander l'émission d'un nouveau permis.



Les autorisations spéciales

À ses articles 40 et suivants, le Règlement sur la délivrance des permis de courtier ou d'agence (RDPCA) permet en outre à l'OACIQ de délivrer pour une période de douze (12) mois une autorisation permettant à une personne, société ou groupement de celles-ci, autre qu'une agence ou courtier, d'effectuer des opérations de courtage visées à l'article 1 de la LCI.

Une telle autorisation sera émise pourvu que les conditions prévues à l'**article 40** du RDPCA soient satisfaites.

L'une de ces conditions consiste à fournir un certificat de l'autorité compétente attestant que le demandeur de l'autorisation possède le droit de se livrer hors Québec à des opérations de courtage prévues à l'**article 1** L.C.I. En d'autres mots, pour obtenir un tel permis temporaire, il faut que le requérant pratique légalement le courtage immobilier hors du Québec.

Cette autorisation spéciale ne vaut que pour les limites et les conditions qui y sont spécifiées (**article 41** RDPCA) et aussi, tant et aussi longtemps qu'il est autorisé par l'autorité hors Québec à effectuer des opérations de courtage.

Également, en vertu de l'**article 42** RDPCA, une personne physique qui agit pour une personne, une société ou un groupement de celles-ci qui est titulaire d'une autorisation spéciale peut obtenir une telle autorisation.

Le titulaire d'une autorisation spéciale est soumis aux obligations stipulées aux **articles 43 et 44** du RDPCA.

Les droits exigibles et les cotisations

Les **articles 45 à 47** inclus. du RDPCA fixent les droits et cotisations annuelles exigibles pour les permis et les autorisations spéciales pour une période de 12 mois entre le 1^{er} mai et le 30 avril de l'année suivante.

Ils sont indexés annuellement le 1^{er} mai de chaque année selon le taux d'augmentation de l'indice général des prix à la consommation pour le Canada (IPC) déterminé par Statistique Canada.



La formation supplémentaire des courtiers et des agences

L'**article 48** du RDPCA précise l'objectif fixé par ces activités de formation :

«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.»

Selon l'**article 49** RDPCA, cette formation supplémentaire peut être imposée à l'ensemble des courtiers et dirigeants d'agence ou une partie de ceux-ci et elle porte 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;*
- 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.»*

L'OCAIQ doit approuver le contenu et la durée de l'activité de formation en plus d'identifier les formateurs, les organismes et les établissements habilités à l'offrir. (**article 50** RDPCA)



Résumé

Pour agir comme courtier immobilier ou hypothécaire, un permis est obligatoire.

Un tel permis ne peut être délivré qu'à une personne physique.

Un courtier immobilier est celui qui se livre à une opération de courtage visée à l'**article 1 LCI**.

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

Pour obtenir un permis, il faut satisfaire aux exigences de la Loi sur le courtage immobilier et celles du Règlement sur la délivrance des permis de courtier ou d'agence (RDPCA).

Un permis de courtier immobilier peut être restreint au courtage résidentiel ou au courtage commercial.

Un permis peut être délivré sans restriction si la personne a réussi tous les examens requis.

Pour agir comme agence, il faut détenir les permis d'agence émis par l'OACIQ.

Il peut être émis en faveur d'une personne physique ou morale ainsi que d'une société.

Une agence doit être dirigée par un dirigeant d'agence.

Pour se qualifier comme dirigeant d'agence, la personne physique doit satisfaire à certaines conditions, notamment celle d'avoir réussi l'examen de dirigeant d'agence de l'OACIQ.

L'OACIQ a délégué au Comité de délivrance de permis et de maintien de permis le droit de refuser de délivrer des permis dans certains cas.

Les détenteurs doivent respecter certaines obligations relatives à la mise à jour des renseignements et des mentions sur leur permis ainsi que concernant la divulgation de leur intérêt dans une transaction, la représentation et la publicité.

La réussite préalable d'examen portant sur des compétences à posséder est nécessaire à l'obtention de permis de courtier ou de dirigeant d'agence.



En vertu des **articles 14 à 22** du RDPCA, l'OACIQ a le pouvoir de suspendre et même révoquer des permis.

Des autorisations spéciales permettant à des personnes, des sociétés ou des groupements de celles-ci possédant déjà le droit d'effectuer des opérations de courtage hors Québec peuvent être accordées, leur permettant ainsi d'effectuer au Québec des opérations de courtage pour une période de douze (12) mois.

Des droits sont exigibles par l'OACIQ pour l'obtention d'un permis de courtage, d'agence ou d'une autorisation spéciale.

Une formation supplémentaire peut être imposée par l'OACIQ à l'ensemble ou à une partie des détenteurs de permis.



Exercices

1. **Quels sont les permis qui peuvent être mis par l'OACIQ?**

2. ~~Les permis de courtier immobilier peuvent-ils être assujettis à des restrictions? Si oui, précisez lesquelles.~~

7. L'OACIQ peut suspendre ou révoquer un permis dans certaines circonstances. Quelle est la principale différence entre une suspension et une révocation de permis?

8. ~~Arthur est accrédité par les autorités compétentes à agir comme courtier immobilier en Ontario. Il travaille principalement dans la région d'Ottawa. Pourrait-il alors effectuer des opérations de courtage au Québec, notamment dans la ville de Gatineau qui est située à proximité de la capitale nationale?~~

9. L'OACIQ désire augmenter les droits exigibles pour l'émission de permis. Pourrait-il le faire? Explicitez et motivez votre réponse.

10. Quel est le but fixé par la formation supplémentaire offerte par l'OACIQ? Les courtiers et les dirigeants d'agence y seraient-ils assujettis si l'OACIQ décidait de l'offrir?
