

Loi sur le courtage immobilier



Jean-Charles Latour

3^e édition (version temporaire)

2019



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?**

6. Qui a adopté les règlements précisant les modalités d'application de la Loi sur le courtage immobilier?

7. À quelle formalité est soumis en général un règlement adopté par l'OACIQ avant de pouvoir être mis en vigueur?

8. Est-ce que cette formalité s'applique à tous les règlements adoptés par l'OACIQ? Expliquez votre réponse.
