

CHAPITRE 11 : L'organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec et dispositions diverses

Mise en situation

Jean manifeste un certain intérêt pour le courtage immobilier. Il en parle alors à une amie qui lui dit de consulter le site Internet de l'OACIQ. C'est alors qu'il constate qu'un permis est nécessaire pour effectuer des opérations de courtage et que celui-ci est émis par l'OACIQ.

Curieux d'en savoir plus sur la mission et les pouvoirs de cet organisme ainsi que sur les instances qui le dirigent, il décide de consulter la Loi sur le courtage immobilier ainsi que ses règlements d'application.

Il y apprendra notamment que l'OACIQ possède plusieurs pouvoirs.

La conclusion de sa démarche est à l'effet que la pratique du courtage immobilier est très bien encadrée et que le public bénéficie d'une très grande protection.

Sa décision est prise : il entamera des démarches pour suivre les cours qui lui permettront de réussir les examens lui donnant accès au courtage immobilier résidentiel.

La constitution, la mission et les pouvoirs de l'OACIQ

L'article 31 L.C.I. institue l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec et en fait une personne morale. Par conséquent, l'OACIQ possède sa propre personnalité juridique et est distinct des membres qui le composent.

La mission de l'OACIQ est précisée à **l'article 32 L.C.I.** :

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

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

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

Pour exercer sa mission d'assurer la protection du public, l'OACIQ voit à ce que les règles de conduite ainsi que les devoirs et obligations des titulaires de permis prévus à la législation applicable soient respectés. Il peut en plus dispenser des cours de formation à l'exclusion des cours de base qui le sont, notamment, par des institutions collégiales publiques et privées.

Autre rôle dévolu à l'OACIQ, soit celui de conciliateur ou de médiateur lors d'un différend entre un courtier ou une agence et un client si ce dernier en fait la demande, tel que prévu à l'**article 34 L.C.I.** ci-après énoncé. De plus, l'OACIQ peut également agir à ce titre lors d'un différend entre courtiers, entre agences ou entre courtiers et agences à moins que toutes les parties ne soient membres d'une chambre immobilière. L'OACIQ peut également procéder à l'arbitrage des comptes entre un courtier ou une agence et un client.

«34. L'Organisme peut agir comme conciliateur ou médiateur lors d'un différend entre un titulaire de permis et un client, si les parties intéressées en font la demande.

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

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

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

De plus, l'OACIQ peut, dans certaines circonstances, demander une injonction à la Cour supérieure ou même effectuer des perquisitions tel que le stipulent les **articles 35 et 36 L.C.I.** :

«35. L'Organisme peut, par requête, demander à un juge de la Cour supérieure de prononcer une injonction dans toute matière se rapportant à la présente loi, notamment pour arrêter la diffusion d'une publicité qui n'est pas conforme aux règles qu'il a établies et obliger la personne ou la



société qui la fait diffuser à la rectifier, dans le délai et selon les modalités déterminés par le tribunal.

La requête en injonction constitue une instance par elle-même.

Les règles du Code de procédure civile (chapitre C-25) s'appliquent à une telle instance; toutefois, l'Organisme n'a pas à fournir de cautionnement.

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

Aussi, les **articles 37, 38 et 38.1 L.C.I.** confèrent à l'OACIQ le pouvoir de refuser, dans certains cas, la délivrance d'un permis ou de l'assortir de restrictions ou de conditions ou encore de suspendre un permis, le révoquer ou l'assortir de restrictions ou de conditions. **L'article 39** oblige alors l'OACIQ à informer le syndic d'une décision prise en application de **l'article 38.** :

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 opérations de courtage 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.

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

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

2° fait cession de ses biens ou est sous le coup d'une ordonnance de séquestre prononcée en vertu de la Loi sur la faillite et l'insolvabilité (L.R.C. 1985, c. B-3);

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



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

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

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

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

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

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

Cependant, conformément au principe juridique fondamental qui accorde le droit à une personne de se faire entendre si l'un de ses droits ou privilèges est mis en péril, l'**article 41** oblige l'OACIQ à faire parvenir aux personnes visées par les **articles 37 et 38 L.C.I.** un avis d'au moins 15 jours pour présenter leurs observations.

En vertu de l'article 43 de la Loi sur le courtage immobilier, il est possible pour la personne impliquée d'en appeler devant la Cour du Québec d'une décision rendue en vertu des articles 37, 38 ou 38.1.

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

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



Les articles 46, 47, 48 et 49 L.C.I, confèrent à l'OACIQ le pouvoir d'adopter des règlements portant sur différents objets :

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

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

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

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

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

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

6° les renseignements et documents qu'un postulant ou un titulaire de permis doit fournir;

7° les mentions qu'un permis doit contenir;

8° les conditions d'exercice d'une opération de courtage visée à l'article 3.1;

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

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

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

11° les contrats de courtage immobilier auxquels, ponctuellement ou occasionnellement, les personnes, les sociétés ou les groupements de



celles-ci, autres que des titulaires de permis, peuvent être parties en tant qu'intermédiaires, par suite d'une autorisation spéciale, les conditions et modalités applicables aux opérations de courtage qui en résultent et les droits exigibles pour les effectuer;

12° les qualifications requises d'un dirigeant d'un titulaire de permis d'agence;

13° (paragraphe abrogé);

14° les activités que ne peut exercer un titulaire de permis;

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

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

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

NOTE

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

47. *(abrogé)*

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

49. *L'Organisme peut, pour tout règlement, établir des règles particulières ou supplémentaires pour les titulaires de permis.*

D'ailleurs, plusieurs de ces pouvoirs règlementaires accordés à l'OACIQ ont déjà été exercés et leur contenu étudié dans le présent ouvrage.

Il est cependant important de mentionner qu'un règlement découlant de l'application de l'**article 48 L.C.I.** et qui aurait pour objet de déterminer des titres de spécialistes n'a pas encore été adopté par l'OACIQ.



Il faut rappeler que tout règlement de l'OACIQ, à l'exception du règlement intérieur, est soumis à l'approbation du gouvernement qui peut l'approuver avec ou sans modification (**article 130 L.C.I.**).



Le fonctionnement

Le règlement intérieur déjà adopté par l'OACIQ établit ses règles de fonctionnement (**article 54 L.C.I.**). Il doit être, après une période de consultation de 30 jours des titulaires de permis, approuvé par le ministre, avec ou sans modification.

L'article 55 L.C.I. édicte que l'OACIQ doit avoir son siège social au Québec, à l'endroit déterminé dans son règlement intérieur (RI). Celui-ci prévoit, à **l'article 3**, qu'il doit être situé dans un des districts judiciaires du Québec, à l'adresse fixée par résolution du conseil d'administration.

L'article 56 L.C.I. oblige, chaque année, l'OACIQ à convoquer une assemblée générale de ses membres selon les modalités prévues aux **articles 4 à 17 inclusivement** de son règlement intérieur. Le quorum d'une assemblée générale est de 35 titulaires de permis. Les décisions sont prises à la majorité des voix exprimées par ces derniers. Seuls les titulaires de permis peuvent y assister.

Tel que déjà mentionné en se référant à **l'article 57 L.C.I.**, les affaires de l'OACIQ sont administrées par un conseil d'administration composé de treize (13) administrateurs dont la durée du mandat est de trois (3) ans. Un administrateur ne peut occuper cette charge pendant plus de 10 ans de manière consécutive ou non.

L'article 58 L.C.I. établit comment ceux-ci sont élus et/ou nommés :

58, «Le ministre nomme, après consultation de l'Organisme, six administrateurs qui ne sont ni titulaire de permis de courtier ni administrateur ou dirigeant d'un titulaire de permis d'agence.

Les titulaires de permis élisent parmi eux les autres membres du conseil d'administration; trois d'entre eux doivent exercer principalement des opérations de courtage relatives aux contrats visés à l'article 23 alors que les trois autres doivent exercer principalement d'autres opérations de courtage. Le règlement intérieur doit prévoir les règles applicables à l'élection des administrateurs.

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

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

En vertu de l'article 58.1 L.C.I., « les membres du conseil d'administration désignent parmi ceux d'entre eux qui sont nommés par le ministre un président, selon les modalités prévues au règlement intérieur. »

Ainsi, après consultation avec l'OACIQ, le ministre nomme six (6) membres du conseil d'administration qui ne sont ni titulaires de permis, ni administrateurs ou dirigeant d'une agence.

Les sept (7) autres personnes composant le conseil d'administration sont élues par les titulaires de permis de la manière et selon les modalités prévues aux **articles 18 à 41 inclusivement** du règlement intérieur. Parmi ces six (6) administrateurs trois doivent exercer principalement à titre de courtier immobilier résidentiel.

Les articles 59.1 et 59.2 prévoient le cas de vacances au conseil d'administration :

59.1 Toute vacance parmi les administrateurs nommés par le ministre est comblée par ce dernier; le conseil d'administration comble les vacances parmi les autres administrateurs.

L'administrateur nommé ou élu pour combler une vacance s'acquitte de son mandat pour la durée non écoulée du mandat de son prédécesseur.

59.2. Constitue notamment une vacance l'absence d'un membre à un nombre de séances déterminé par le règlement intérieur de l'Organisme, dans les cas et les circonstances qu'il indique.

Les **articles 50 et suivants** de ce règlement précisent les modalités de fonctionnement du conseil d'administration ainsi que ses devoirs et pouvoirs. Ainsi, le quorum est généralement constitué de trois (3) membres et les décisions se prennent à la majorité des membres présents à la séance du conseil. Quant à leurs pouvoirs et devoirs, ils sont édictés à l'**article 57** de règlement intérieur :

«Sous réserve des dispositions de la loi, le conseil d'administration exerce tous les pouvoirs et devoirs suivant les principes reconnus d'une saine gouvernance. Sans restreindre la généralité de ce qui précède, le conseil d'administration :

- 1) fournit des orientations stratégiques dans le respect de la mission impartie par la Loi sur le courtage immobilier;*
- 2) priorise les choix stratégiques et approuve annuellement des programmes et budgets en fonction de ceux-ci;*
- 3) évalue le rendement du président et chef de la direction, en fonction des charges prévues à l'**article 82**, et du syndic;*



- 4) *s'assure de recevoir les rapports d'activités de ses divers comités ainsi que des organismes régis par la Loi sur le courtage immobilier, en prend connaissance et fait un suivi approprié;*
- 5) *approuve, avec ou sans modification, tout projet de résolution transmis par le secrétaire de l'Organisme selon l'article 70 (5 °) ou le président et chef de la direction selon l'article 82 (2°) ou par un comité consultatif constitué en vertu de l'article 90;*
- 6) *prend connaissance de la documentation remise préalablement à la tenue des assemblées pour analyse et prise de décision par le conseil d'administration;*
- 7) *se tient à l'affût et au courant des activités de l'Organisme;*
- 8) *se préoccupe de la viabilité de l'Organisme;*
- 9) *désigne un vérificateur de l'Organisme, selon les conditions qu'il détermine.»*

Conformément à l'article 60 L.C.I., un administrateur doit éviter de se placer en conflit d'intérêts et le cas échéant, doit dénoncer celui-ci et se retirer de la réunion :

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

Il est important de mentionner que l'OACIQ est soumis à la protection des renseignements personnels et ce , en vertu de l'article 61L.C.I. :

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

Toutefois, la Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé (chapitre P-39.1) s'applique aux renseignements personnels détenus par un fonds d'assurance de la responsabilité établi conformément à l'article 52.»

L'article 73 RI précise comment doit être effectuée la dénonciation d'un conflit d'intérêts.

Le conseil d'administration tient un minimum de quatre (4) réunions par année et en fonction des besoins et de l'intérêt de l'OACIQ.



L'article 66 RI édicte les pouvoirs d'un administrateur :

«Sous réserve des dispositions de la loi, un administrateur exerce tous les pouvoirs et devoirs habituels d'un tel poste, ainsi que les pouvoirs et devoirs explicites que le conseil d'administration lui délègue par résolution.

Sans restreindre la généralité de ce qui précède et sous réserve des dispositions de la loi, l'administrateur :

- 1) fait preuve d'indépendance;*
- 2) agit avec prudence et diligence;*
- 3) fait primer les intérêts de l'Organisme au-delà de ses intérêts personnels;*
- 4) s'informe et se prépare pour les réunions et y participe activement;*
- 5) est solidaire et loyal, en supportant les décisions prises, notamment, en ce qui concerne les valeurs et les orientations stratégiques de l'Organisme;*
- 6) a un devoir de réserve;*
- 7) s'expose à la procédure de destitution prévue à l'article 74 s'il manque à l'un de ses devoirs d'administrateur, notamment ceux prévus à la Loi et au présent règlement;*
- 8) s'expose à la procédure de destitution prévue à l'article 74 s'il ne respecte pas le code d'éthique de l'Organisme adopté conformément à l'article 79.»*

L'article 74 RI prévoit les circonstances dans lesquelles un membre du conseil d'administration peut être destitué ou suspendu de son poste.

Les membres du conseil d'administration élisent parmi eux, à la majorité des voix exprimées au scrutin secret, un président du conseil, un vice-président et un trésorier.

Les pouvoirs et devoirs rattachés à chacune de ces fonctions sont précisés aux **articles 67 RI** (président du conseil), **68 RI** (vice-président) et **69 RI** (trésorier).

De plus, le conseil d'administration nomme un président et chef de direction dont les pouvoirs et devoirs sont prévus à **l'article 82 RI**.



Les dispositions financières et les documents

L'article 62 L.C.I. précise que les activités de l'OACIQ sont financées à même les droits exigibles que doivent acquitter les détenteurs de permis et des autres montants prévus par la loi.

En vertu de **l'article 63 L.C.I.**, l'OACIQ tient et conserve un registre de ses membres :

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

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

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

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

Par ailleurs, les **articles 64, 65 et 66 L.C.I** évoquent l'obligation par l'OACIQ de faire vérifier chaque année ses livres et comptes par un vérificateur ainsi que les pouvoirs de ce dernier dans l'exercice de ses fonctions :

64. L'Organisme doit faire auditer chaque année ses livres et comptes par un auditeur.

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

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

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

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



En vertu des **articles 113 et suivants L.C.I.**, l'OACIQ fait lui-même l'objet, au moins à tous les cinq (5) ans, d'une inspection par le ministre responsable.

Les dispositions diverses

L'article 133 L.C.I. protègent l'OACIQ et d'autres personnes qui y sont rattachées contre des poursuites qui leur seraient intentées en raison d'actes accomplis de bonne foi dans l'exercice de leurs fonctions :

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

L'article 77 du règlement intérieur précise la portée de cet article :

Tous les membres du conseil d'administration ou toute autre personne qui accepte ou se prépare à accepter une responsabilité au nom de l'Organisme sont censés avoir assumé cette fonction ou avoir accepté cette responsabilité à la condition qu'ils soient, ainsi que leurs ayants droits, administrateurs et liquidateurs, indemnisés et dédommagés à même les fonds de l'Organisme, pour :

1) *tous les coûts, frais et dépens, quels qu'ils soient, que ce membre du conseil d'administration ou cette personne peut avoir déboursés quant à toute action, poursuite ou procédure qui pourrait être entreprise ou poursuivie contre lui, en raison de toute action, contrat ou autres, faits ou permis par lui dans l'exécution ou au sujet de l'exécution des devoirs de sa fonction ou à l'égard de cette responsabilité;*

2) *tous les coûts, frais et dépens qu'il aura faits ou encourus dans cette affaire ou au sujet de cette affaire, sauf les coûts, frais et dépens occasionnés de propos délibérés ou par sa propre négligence. Aucun membre du conseil d'administration ou dirigeant de l'Organisme ne peut être tenu responsable :*

a) *des actes, encaissements, négligences ou omissions de tout autre membre du conseil d'administration ou dirigeant de l'Organisme;*

b) *de tous dommages, pertes ou frais subis par l'Organisme en raison de l'insuffisance et de la déficience des titres de toute propriété*



acquise par ordre des membres du conseil d'administration au nom de l'Organisme;

c) de l'insuffisance et de la déficience des titres dans lesquels l'Organisme aurait placé ou investi de l'argent;

d) de tous dommages ou pertes résultant de la faillite, de l'insolvabilité ou d'un acte délictueux de toute personne ou société auprès de laquelle de l'argent, des titres ou des effets auraient été déposés;

e) pour tous dommages ou pertes qui pourraient survenir dans l'accomplissement des devoirs de leur fonction respective, ou en relation avec ladite fonction, à moins qu'ils ne découlent de quelque action ou omission délibérée de leur part. Les membres du conseil d'administration de l'Organisme sont autorisés à indemniser par résolution tout membre du conseil d'administration ou autre personne qui a assumé ou est sur le point d'assumer dans le cours ordinaire des affaires quelque responsabilité pour l'Organisme.»

Enfin, l'article 134 édicte :

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

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

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



Cette disposition de la Loi confirme essentiellement un principe de droit fondamental à l'effet qu'une personne ne peut s'incriminer lorsqu'elle répond ou fait des déclarations dans le cadre d'une instance judiciaire.



Résumé

La Loi sur le courtage immobilier institue l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ).

Cet organisme constitue une personne morale.

Il a pour mission d'assurer la protection du public en voyant notamment à ce que les règles de conduite ainsi que les devoirs et obligations des titulaires de permis prévus à la législation applicable soient respectés.

L'OACIQ peut jouer le rôle de conciliateur ou de médiateur lors d'un différend entre un courtier ou une agence et un client si ce dernier en fait la demande.

De plus, l'OACIQ peut également agir à ce titre lors d'un différend entre courtiers, entre agences ou entre courtiers et agences à moins que toutes les parties ne soient membres d'une chambre immobilière.

L'OACIQ peut également procéder à l'arbitrage des comptes entre un courtier ou une agence et un client.

L'OACIQ possède le pouvoir de refuser, dans certains cas, la délivrance d'un permis ou de l'assortir de restrictions ou de conditions ou encore de suspendre un permis, le révoquer ou l'assortir de restrictions ou de conditions.

Il peut être alors possible pour la personne impliquée d'en appeler d'une décision de l'OACIQ devant la Cour du Québec.

La Loi confère à l'OACIQ le pouvoir d'adopter des règlements portant sur différents objets.

Tout règlement de l'OACIQ doit être soumis à l'approbation du gouvernement qui peut l'approuver avec ou sans modifications. Le règlement intérieur doit être approuvé avec ou sans modifications par le ministre.

Le règlement intérieur de l'OACIQ établit ses règles de fonctionnement.

L'OACIQ doit avoir son siège social au Québec.

Une assemblée générale des membres de l'OACIQ doit être convoquée chaque année.

Les affaires de l'OACIQ sont administrées par un conseil d'administration composé de treize (13) administrateurs dont la durée du mandat est de trois (3) ans.



Le ministre nomme trois (6) membres du conseil d'administration alors que les sept (7) autres personnes composant le conseil d'administration sont élues par les titulaires de permis.

Un membre du conseil d'administration doit éviter de se placer en conflit d'intérêts et le cas échéant, doit dénoncer celui-ci et se retirer d'une réunion.

Les membres du conseil d'administration élisent parmi eux, à la majorité des voix exprimées au scrutin secret, un président du conseil, un vice-président et un trésorier du conseil.

Le conseil d'administration nomme un président et chef de direction.

Les activités de l'OACIQ sont financées principalement à même les droits exigibles que doivent acquitter les détenteurs de permis.

L'OACIQ tient et conserve un registre de ses membres.

De plus, l'OACIQ doit faire vérifier chaque année ses livres et comptes par un vérificateur.

Les opérations de courtage relatives à une maison mobile placée sur châssis sont assujetties à la Loi sur le courtage immobilier.

L'OACIQ et autres personnes qui y sont rattachées sont protégées contre les poursuites qui leur seraient intentées en raison d'actes accomplis de bonne foi dans l'exercice de leurs fonctions.



