

CORRIGÉ DES EXERCICES DU CHAPITRE 1

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.

Puisque la Loi sur le courtage immobilier (L.C.I.) vise essentiellement à protéger le public, elle 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.

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

La Loi sur le courtage immobilier vise essentiellement à protéger le public.

4. En quoi consiste un règlement et qu'est-ce qui le différencie d'une loi quant à son adoption?

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.

5. En matière de courtage immobilier, de quoi découle le pouvoir d'adopter les règlements?

En matière de courtage immobilier, le pouvoir d'adopter les règlements découle de la Loi sur le courtage immobilier. Voir, par exemple, les articles 9 al.2, 21, 22 al.3, 42 al.2 et 46 de la Loi sur le courtage immobilier.

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

L'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec. Voir, par exemple, les articles 9 al.2, 21, 22 al.3, 42 al.2 et 46 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?

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.

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

Non. 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.

9. Quel est le but général fixé par le règlement portant sur les mesures transitoires pour l'application de la Loi sur le courtage immobilier?

Ce règlement 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 1er 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.

10. Quelle est la mission principale de l'OACIQ? En quoi, les campagnes de publicité de l'OACIQ pour encourager le public à faire affaire avec un courtier immobilier découlent-elles de cette mission ?

L'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier au Québec a pour mission est de protéger le public.