

## **CORRIGÉ DES EXERCICES DU CHAPITRE 3**

---

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

Permis de courtier immobilier

Le permis d'agence immobilière

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

Oui. Selon l'article 2 du *Règlement sur la délivrance des permis de courtier ou d'agence*, 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, qui a suivi avec succès le programme de formation 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 a suivi avec succès le programme de formation et 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.

### **3. Précisez le champ d'activités du courtier immobilier résidentiel ainsi que celui du courtier immobilier commercial.**

Selon l'article 3 du *Règlement sur la délivrance des permis de courtier ou d'agence*, 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 ou l'échange des immeubles suivants:

1° une partie ou l'ensemble d'un immeuble principalement résidentiel de moins de 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 à son titulaire d'agir comme intermédiaire pour la location d'un logement sans égard au nombre de logements que comporte l'immeuble.

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.

Selon l'article 4 du *Règlement sur la délivrance des permis de courtier ou d'agence*, 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 (chapitre 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 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.

#### **4. À quelles conditions un permis d'agence peut-il être délivré?**

Article 13 de la loi : 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.

Selon l'article 6 du *Règlement sur la délivrance des permis de courtier ou d'agence*, 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 (chapitre 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;

4° s'il y a lieu, 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;

5° la personne ou la société, ainsi que ses associés dans le cas d'une société et ses administrateurs dans le cas d'une personne morale:

a) ont remboursé à l'Organisme tout paiement d'indemnité versé à la suite d'une décision du comité d'indemnisation les concernant;

b) ne sont pas 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;

c) ont 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;

d) ont versé toute somme d'argent à la partie à laquelle 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.

## **5. À quelles conditions une personne peut-elle se qualifier pour agir comme dirigeant d'agence?**

Selon de l'article 20.1 de la loi, 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

Selon l'article 34 du Règlement sur la délivrance des permis de courtier ou d'agence : 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 sauf s'il s'agit d'une restriction visée à l'article 2;

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 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 dirigeant d'agence immobilière ou hypothécaire, prévues au référentiel disponible sur le site Internet officiel de l'Organisme et 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 3 des 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 qualification à titre de dirigeant d'agence immobilière ou hypothécaire, elle a suivi et, le cas échéant, réussi toute formation supplémentaire exigée de l'ensemble ou d'une partie 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.

## **6. En quoi consiste le rôle du Comité de délivrance et de maintien des permis de l'OACIQ?**

Le rôle du comité de délivrance et de maintien des permis de l'OACIQ est prévu aux articles 37 à 39 et 41 de la Loi sur le courtage immobilier.

«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. »

## **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?**

La suspension d'un permis a comme effet d'interdire temporairement à son titulaire d'effectuer une opération de courtage. Elle peut être levée si la cause pour laquelle la suspension n'existe plus.

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. 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.

**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?**

Le Règlement sur la délivrance des permis de courtier ou d'agence permet 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. Arthur pourrait effectuer des opérations de courtage au Québec, s'il obtient une autorisation spéciale de l'OACIQ à cet effet.

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

Oui, il pourrait cette augmentation. Les droits exigibles sont indexés annuellement le 1er 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.

**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?**

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.