



Chapitre C-73

LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER

SECTION I

DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

- Interprétation: **1.** Dans la présente loi, à moins que le contexte ne s'y oppose, l'expression:
- « courtier en immeubles »*, *« courtier »*; a) « courtier en immeubles » ou « courtier » désigne toute personne qui, pour autrui et contre rémunération, accomplit une opération immobilière;
- « vendeur »*; b) « vendeur » désigne toute personne qui, employé par un courtier ou un constructeur, accomplit une opération immobilière;
- « opération immobilière »*; c) « opération immobilière » désigne l'achat, la vente, la promesse d'achat ou de vente d'un immeuble, l'achat ou la vente de telles promesses, l'échange ou la location d'un immeuble, la vente en bloc d'un fonds de commerce, le prêt garanti par hypothèque ou nantissement d'un immeuble, à l'exclusion de tout acte relatif à une valeur mobilière au sens de la Loi sur les valeurs mobilières;
- « rémunération »*; d) « rémunération » comprend une commission ou un bénéfice de quelque nature direct ou indirect, toute promesse de rémunération ou toute intention d'en obtenir une;
- « permis »*; e) « permis » désigne un permis de courtier ou de vendeur délivré en vertu de la présente loi;
- « inscrit »*; f) « inscrit » indique une personne détenant un certificat d'inscription délivré en vertu de la présente loi;
- « règlements »*; g) « règlements » désigne les règlements adoptés en vertu des dispositions de la présente loi;
- « surintendant »*. h) « surintendant » désigne le surintendant du courtage immobilier.

S. R. 1964, c. 267, a. 1; 1966-67, c. 75, a. 1.

SECTION II

SERVICE DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

- Organisme constitué. **2.** Un organisme administratif est constitué au ministère des consommateurs, coopératives et institutions financières sous le nom de

«Service du courtage immobilier du Québec»; il se compose d'un surintendant et des autres fonctionnaires et employés jugés nécessaires.

Nominations et
rémunération.

Le surintendant et ces autres fonctionnaires et employés sont nommés et rémunérés selon la Loi sur la fonction publique (chapitre F-3).

1966-67, c. 75, a. 2; 1969, c. 26, a. 115; 1975, c. 76, a. 11.

SECTION III

DES PERMIS ET CERTIFICATS D'INSCRIPTION

Permis requis.

3. Nul ne peut prendre le titre de courtier en immeuble ni agir comme courtier ou vendeur s'il ne détient un permis.

Exception.

Cependant un constructeur peut agir comme courtier s'il est inscrit.

S. R. 1964, c. 267, a. 2.

Acte de courtier.

4. Une personne agit comme courtier ou vendeur lorsque

a) pour autrui et contre rémunération, elle accomplit, offre ou tente d'accomplir une opération immobilière, fait visiter ou annonce un immeuble en vue d'une telle opération; ou

b) offre, promet ou tente d'agir comme courtier ou vendeur ou représente de quelque manière qu'elle a l'autorisation d'agir à l'un de ces titres.

S. R. 1964, c. 267, a. 3.

Exceptions.

5. L'interdiction d'accomplir un acte visé à l'article 4 ne s'applique pas

a) aux avocats et notaires en exercice;

b) aux liquidateurs, séquestres, syndics, shérifs et huissiers, dans l'exercice de leurs fonctions;

c) aux tuteurs, curateurs, exécuteurs testamentaires, fiduciaires et fidéicommissaires, dans l'exercice de leurs fonctions;

d) aux encanteurs licenciés, dans l'exercice de leurs fonctions;

e) aux agronomes et aux caisses d'épargne et de crédit, à l'égard d'une opération immobilière relative à une ferme;

f) aux ingénieurs forestiers à l'égard d'une opération immobilière relative à une propriété ou concession forestière;

g) aux personnes ayant droit d'exercer comme comptable public à l'égard d'un prêt garanti par hypothèque ou nantissement d'un immeuble ou d'une vente en bloc d'un fonds de commerce;

h) aux compagnies de fidéicommis, quant aux immeubles qu'elles possèdent ou administrent pour autrui;

i) aux banques à charte, banques d'épargne de Québec, caisses

d'épargne et de crédit, compagnies d'assurance, compagnies de prêts et compagnies de fidéicommiss quant aux prêts garantis par hypothèque ou nantissement d'immeuble et consentis en leur propre nom ou au nom de leurs clients;

j) à l'employé régulier qui à l'occasion de l'exercice de sa principale occupation accomplit une opération immobilière pour le compte de son employeur lorsque ce dernier n'est pas un courtier ou un constructeur inscrit.

S. R. 1964, c. 267, a. 4; 1966-67, c. 75, a. 3.

Demande de permis. **6.** 1. Toute personne qui sollicite un permis ou un certificat d'inscription doit transmettre au surintendant sa demande dans la forme prescrite accompagnée des états financiers, des documents et du cautionnement prévus par la loi et les règlements.

Cautionnement. 2. Le montant du cautionnement est de cinq mille dollars pour un courtier ou un constructeur et de mille dollars pour un vendeur.

Délivrance du permis. 3. Le surintendant délivre le permis ou le certificat si, après enquête, il juge que le requérant possède les qualités requises et remplit les conditions prescrites par les règlements.

Droit d'action dénié. 4. Nul ne peut intenter une action fondée sur des renseignements relatifs à la délivrance ou au renouvellement d'un permis ou d'un certificat, transmis de bonne foi au surintendant.

Société ou corporation. 5. Une société ou corporation sollicitant un permis de courtier ou un certificat d'inscription doit

a) fournir au surintendant la preuve de son enregistrement ou de sa constitution en corporation, suivant le cas, et

b) désigner pour la représenter aux fins de la présente loi, un représentant qui doit posséder toutes les qualités requises pour l'obtention d'un permis de courtier et s'occuper activement des opérations immobilières de la société ou corporation.

Compagnie de fidéicommiss. 6. Une compagnie de fidéicommiss n'est pas tenue de fournir un cautionnement et a droit d'obtenir un permis de courtier sur production de son certificat d'enregistrement, suivant la Loi sur les compagnies de fidéicommiss (chapitre C-41) mais le surintendant peut refuser le permis dans les cas prévus à l'article 16.

S. R. 1964, c. 267, a. 5; 1966-67, c. 75, a. 4.

Permis de vendeur. **7.** 1. Nul ne peut obtenir un permis de vendeur s'il n'est à l'emploi d'un courtier détenteur de permis ou d'un constructeur inscrit.

Permis de vendeur. 2. La cessation de cet emploi suspend de plein droit le permis du vendeur. Le surintendant peut, sur demande, remettre en vigueur le permis quand le vendeur est de nouveau à l'emploi d'un courtier ou d'un constructeur inscrit.

S. R. 1964, c. 267, a. 6; 1966-67, c. 75, a. 5.

Cessation d'emploi. **8.** Tout courtier ou constructeur inscrit doit communiquer sans délai au surintendant le nom et l'adresse de tout vendeur qui cesse d'être à son emploi ainsi que la cause de la cessation de l'emploi.

S. R. 1964, c. 267, a. 7; 1966-67, c. 75, a. 6.

Expiration et renouvellement de permis. **9.** Tout permis ou certificat d'inscription expire le trente novembre de chaque année. Il peut être renouvelé aux conditions prescrites par les règlements.

S. R. 1964, c. 267, a. 8.

SECTION IV

TENUE DES LIVRES ET COMPTES

Inscriptions aux livres. **10.** Tout courtier tient les livres et comptes prescrits par les règlements et y inscrit pour chaque opération immobilière

- a) sa nature;
- b) une description de l'immeuble suffisante pour l'identifier;
- c) le montant en jeu;
- d) le nom de chacune des parties;
- e) chaque montant reçu en dépôt ou déboursé, et
- f) le montant de la rémunération ainsi que le nom de la personne qui la paie.

S. R. 1964, c. 267, a. 9.

Compte en fiducie. **11.** Tout courtier tient

- a) dans ses livres, un compte en fiducie dans lequel il inscrit tous les montants qu'il reçoit dans le cours de ses affaires pour le compte d'autrui et tous les déboursés imputables à ces montants, et

- b) dans une banque à charte, banque d'épargne de Québec ou dans une compagnie de fidéicommiss, un compte désigné «compte en fiducie» dans lequel il dépose exclusivement l'argent reçu dans l'exercice de ses affaires pour le compte d'autrui et ne débourse cet argent que suivant les conditions de sa fiducie.

S. R. 1964, c. 267, a. 10.

Constructeur. **12.** Le constructeur inscrit et toute autre personne faisant pour autrui et contre rémunération une opération immobilière sont également assujettis aux articles 10 et 11.

S. R. 1964, c. 267, a. 11.

SECTION V

DES INFRACTIONS

Ce qui constitue une infraction.

13. Est coupable d'une infraction

- a) toute personne qui agit comme courtier ou vendeur contrairement à la présente loi;
- b) toute personne qui fait une fausse déclaration dans une demande de permis ou de certificat ou ne se conforme pas aux articles 10, 11 et 12;
- c) tout courtier ou constructeur inscrit qui, directement ou indirectement, paie ou promet de payer une rémunération à quelque personne non détentrice de permis pour qu'elle agisse à titre de courtier ou vendeur ou en assume le titre;
- d) tout courtier qui, pour agir à ce titre, se fait payer ou promettre une rémunération par un courtier ou vendeur non détenteur de permis;
- e) tout courtier ou constructeur inscrit qui emploie, pour les fins d'une opération immobilière, un vendeur à l'emploi d'un autre courtier ou constructeur ou un vendeur non détenteur de permis, ou lui paie, offre ou promet de payer une rémunération;
- f) tout vendeur qui intervient dans une opération immobilière pour le compte d'un courtier ou constructeur, autre que son employeur, ou qui accepte de recevoir de ce courtier ou constructeur, une rémunération;
- g) toute corporation ou société détentrice d'un permis de courtier ou certificat d'inscription qui agit comme courtier par l'intermédiaire d'une personne autre que son représentant désigné, un vendeur à son emploi ou un courtier détenteur d'un permis;
- h) tout courtier, constructeur inscrit ou vendeur qui, autrement que par un écrit sous sa signature délivré à la personne intéressée, fait une promesse ou représentation à l'effet que lui-même ou une autre personne
 - i. revendra un immeuble par lui offert en vente ou en garantira la revente;
 - ii. achètera ou vendra un immeuble appartenant à l'acheteur, ou
 - iii. obtiendra un prêt garanti par hypothèque, un renouvellement ou prolongement d'hypothèque, un bail, un renouvellement ou prolongement de bail;
- i) tout courtier, constructeur inscrit ou vendeur qui, ayant obtenu l'acceptation écrite d'une offre relative à une opération immobilière, fait défaut de remettre sans délai à chacune des parties une copie conforme de cet écrit;
- j) toute personne à qui l'on a confié une opération immobilière qui fait défaut de révéler par écrit, à celui qu'il représente le fait que, pour son compte,

i. elle achète ou offre d'acheter l'immeuble ou y acquiert, directement ou indirectement, un intérêt,

ii. elle a l'intention de le revendre, ou

iii. elle est sur le point d'en négocier, en négocie ou en a négocié la revente ou l'aliénation;

k) toute personne qui retire ou convient de retirer pour une opération immobilière une rémunération établie en fonction de la différence entre le montant indiqué par son client et celui accepté par l'autre partie.

Restriction. Le paragraphe h n'invalide pas une promesse ou représentation faite contrairement à ses dispositions.

S. R. 1964, c. 267, a. 12.

Personnes impliquées. **14.** 1. Quand une infraction est commise, le courtier, le constructeur inscrit et le vendeur, administrateur, directeur, officier, associé, employé ou représentant qui y ont participé, sont coupables de l'infraction au même titre que la personne qui l'a commise.

Présomption. 2. Quand un administrateur, directeur, officier, associé, employé ou vendeur d'un courtier ou constructeur inscrit, a été trouvé coupable d'une infraction, ce dernier et son représentant en sont présumés coupables.

Preuve. 3. Envers le courtier, le constructeur inscrit et les personnes visées au paragraphe 1, les livres, comptes, dossiers et autres documents du courtier font preuve *prima facie* de leur contenu pour les fins de toute poursuite intentée en vertu de la présente loi et de toute décision prise par le surintendant.

S. R. 1964, c. 267, a. 13; 1966-67, c. 75, a. 7.

Signature requise. **15.** Tout permis ou certificat d'inscription et tout ordre de suspension ou de révocation d'un permis ou d'un certificat sont authentiques s'ils portent la signature du surintendant; il en est de même des copies ou reproductions de ces documents lorsqu'elles sont certifiées par le surintendant.

1966-67, c. 75, a. 8.

SECTION VI

DES SANCTIONS

Suspension ou révocation du permis. **16.** Le surintendant a le pouvoir de suspendre ou de révoquer le permis ou le certificat d'un courtier, vendeur ou constructeur qui

a) a commis une infraction à la présente loi ou aux règlements;

b) a cessé d'avoir les qualités requises pour retenir son permis de courtier ou vendeur ou son certificat d'inscription;

c) a été déclaré coupable d'un acte criminel, ou
d) exerce une profession ou occupation qui n'est pas permise par les règlements.

Audition. Avant de révoquer un permis ou un certificat pour les causes visées aux paragraphes *a*, *b* et *d*, le surintendant doit permettre au détenteur de se faire entendre.

S. R. 1964, c. 267, a. 14; 1966-67, c. 75, a. 9.

Amendes. **17.** 1. Toute société ou corporation trouvée coupable d'une infraction prévue aux paragraphes *a*, *h*, *j* ou *k* de l'article 13 est passible d'une amende de cinq cents à mille dollars pour chaque infraction et de mille à trois mille dollars pour chaque récidive dans les deux ans; toute autre personne trouvée coupable d'une telle infraction est passible d'une amende de deux cents à cinq cents dollars pour chaque infraction et de cinq cents à mille dollars pour chaque récidive dans les deux ans.

Amendes. 2. Toute société ou corporation trouvée coupable d'une autre infraction à la présente loi ou aux règlements, est passible d'une amende de cent à cinq cents dollars pour chaque infraction, et de deux cents à cinq cents dollars pour chaque récidive dans les deux ans; toute autre personne trouvée coupable d'une telle infraction est passible d'une amende de cinquante à cent dollars pour chaque infraction, et de cent à deux cents dollars pour chaque récidive dans les deux ans.

S. R. 1964, c. 267, a. 15; 1966-67, c. 75, a. 10.

Droit à la poursuite. **18.** Les poursuites en vertu de la présente loi peuvent être intentées par le surintendant ou par toute personne autorisée par lui ou par le procureur général.

S. R. 1964, c. 267, a. 16; 1966-67, c. 75, a. 11.

Procédure. **19.** Les poursuites sont intentées suivant la Loi sur les poursuites sommaires (chapitre P-15) et la partie II de cette loi s'y applique.

S. R. 1964, c. 267, a. 17.

SECTION VII

DES RÈGLEMENTS

Objets des règlements. **20.** Le gouvernement peut faire des règlements pour déterminer
a) les qualités requises de toute personne qui sollicite un permis ou un certificat d'inscription ou un renouvellement, les conditions qu'elle doit remplir, les états financiers et renseignements qu'elle doit

produire, les modalités du cautionnement qu'elle doit fournir ou le dépôt qui peut en tenir lieu, les examens qu'elle doit subir et les honoraires qu'elle doit verser;

b) la forme des demandes de permis et certificats, celle des permis et certificats et leur durée;

c) la délivrance du permis de courtier à un syndic ou liquidateur ou à l'exécuteur testamentaire ou aux héritiers d'un détenteur décédé mais seulement pour le temps requis pour permettre la vente ou liquidation du commerce;

d) la tenue des registres, comptes et dossiers des courtiers et constructeurs inscrits et leur inspection par le surintendant;

e) les occupations ou professions que peut exercer un courtier, un constructeur inscrit ou un vendeur;

f) les renseignements et documents qu'un courtier, un constructeur inscrit ou un vendeur doit fournir aux parties à toute opération immobilière;

g) la publicité des courtiers et constructeurs inscrits.

Entrée en vigueur.

Les règlements entrent en vigueur à compter de leur publication dans la *Gazette officielle du Québec* ou de la date ultérieure qui y est fixée.

S. R. 1964, c. 267, a. 18; 1966-67, c. 75, a. 12; 1968, c. 23, a. 8.

Pouvoirs du surintendant.

21. Le surintendant est investi, pour s'enquérir de tout fait relatif à l'exercice de ses attributions, des pouvoirs et immunités d'un commissaire nommé en vertu de la Loi sur les commissions d'enquête (chapitre C-37).

Accès aux livres.

Le surintendant ou toute personne qu'il autorise par écrit a en tout temps accès à tous les livres, registres, comptes, dossiers et autres documents d'un courtier ou vendeur et il peut en prendre des copies; toute personne qui a la garde, la possession ou le contrôle de ces livres, registres, comptes, dossiers et autres documents doit en donner communication au surintendant ou à la personne autorisée et lui en faciliter l'examen.

S. R. 1964, c. 267, a. 19; 1966-67, c. 75, a. 13.

Exception.

22. Le surintendant peut exercer les pouvoirs visés à l'article 21 envers toute personne qui a fait un acte visé à l'article 4, à moins que cette personne ne soit membre d'une corporation professionnelle dont les règlements exigent la tenue d'un compte en fiducie, en prescrivent l'inspection et prévoient la répression des infractions par juridiction disciplinaire accessible à tout plaignant.

S. R. 1964, c. 267, a. 20; 1966-67, c. 75, a. 14.

SECTION VIII

DISPOSITIONS DIVERSES

Application de la loi. **23.** Le ministre des consommateurs, coopératives et institutions financières est chargé de l'application de la présente loi.

S. R. 1964, c. 267, a. 21; 1969, c. 26, a. 115; 1975, c. 76, a. 11.

ANNEXE ABROGATIVE

Conformément à l'article 17 de la Loi sur la refonte des lois (chapitre R-3), le chapitre 267 des Statuts refondus, 1964, tel qu'en vigueur au 31 décembre 1977, est abrogé à compter de l'entrée en vigueur du chapitre C-73 des Lois refondues.

® Éditeur officiel du Québec, 1978

TABLE DE CONCORDANCE

**STATUTS
REFONDUS, 1964**

**LOIS REFONDUES,
1977**

Chapitre 267

Chapitre C-73

**LOI DU COURTAGE
IMMOBILIER**

**LOI SUR LE COURTAGE
IMMOBILIER**

ARTICLES	ARTICLES	REMARQUES
1	1	
Section I A	Section II	
1a	2	
Section II	Section III	
2	3	
3	4	
4	5	
5	6	
6	7	
7	8	
8	9	
Section III	Section IV	
9	10	
10	11	
11	12	
Section IV	Section V	
12	13	
13	14	
13a	15	

S.R. 1964, c. 267

L.R. 1977, c. C-73

ARTICLES

ARTICLES

REMARQUES

Section V

Section VI

14

16

15

17

16

18

17

19

Section VI

Section VII

18

20

19

21

20

22

Section VII

Section VIII

21

23

La table de concordance fait état de tous les numéros d'articles, qu'ils aient changé de numérotation ou non. Quant aux autres divisions (i.e. partie, chapitre, section, sous-section, paragraphe, etc. . .), s'il en est, il en est fait état que si elles ont changé de numérotation.

Le terme « omis » dans la colonne « Remarques » vise l'article qui n'apparaît pas dans le refonte parce qu'il est sans effet, local, privé, d'objet accompli, temporaire, transitoire, non en vigueur, ou encore, parce qu'il est un article d'abrogation ou de remplacement.

