

Recueil

Loi et règlements sur le courtage immobilier au Québec

(QUATRIÈME ÉDITION)

Collection

*Québec Real Estate Brokerage Act
and By-laws and Regulations*

(FOURTH EDITION)



Association des courtiers
et agents immobiliers du Québec

Recueil

Loi et règlements sur le courtage immobilier au Québec

(QUATRIÈME ÉDITION)

Collection

*Québec Real Estate Brokerage Act
and By-laws and Regulations*

(FOURTH EDITION)

Le présent document ne constitue pas une version officielle de la Loi et des règlements.
Il a été préparé par l'ACAIQ à titre d'information seulement.

This document is not an official version of the Act and its By-laws.
It has been prepared by the ACAIQ for information purposes only.



Association des courtiers
et agents immobiliers du Québec

Édition réalisée par :
l'Association des courtiers
et agents immobiliers du Québec

6300, avenue Auteuil
Bureau 300
Brossard (Québec)
J4Z 3P2

© Copyright, Association des courtiers
et agents immobiliers du Québec

Tous droits réservés.

On ne peut reproduire cet ouvrage, en totalité ou en partie,
sous quelque forme et par quelque procédé que ce soit,
électronique, mécanique, photographique, sonore,
magnétique ou autre, sans avoir obtenu au préalable
l'autorisation écrite de l'éditeur.

Dépôt légal
Bibliothèque nationale du Québec
Bibliothèque nationale du Canada
ISBN 978-2-921749-70-1 (4^e édition, 2007)
ISBN 2-921749-56-4 (3^e édition, 2005)

Published by:
The Association des courtiers
et agents immobiliers du Québec

6300 Auteuil Avenue
Suite 300
Brossard (Québec)
J4Z 3P2

© *Copyright, Association des courtiers*
et agents immobiliers du Québec

All rights reserved.

This work may not be produced, all or in part, in any form or
by any means, whether electronic, mechanical photographic,
audio, magnetic, or otherwise, without prior written
permission of the publisher.

Legal deposit
Québec National Library
Canada National Library
ISBN 978-2-921749-70-1 (4th edition, 2007)
ISBN 2-921749-56-4 (3rd edition, 2005)

Table des matières

Table of contents

LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER	PARTIE A	<i>REAL ESTATE BROKERAGE ACT</i>	PART A
RÈGLEMENT DE L'ASSOCIATION DES COURTIERS ET AGENTS IMMOBILIERS DU QUÉBEC	PARTIE B	<i>BY-LAW OF THE ASSOCIATION DES COURTIERS ET AGENTS IMMOBILIERS DU QUÉBEC</i>	PART B
RÈGLEMENT SUR LES DROITS EXIGIBLES ET LES TITRES DE SPÉCIALISTES DE L'ASSOCIATION DES COURTIERS ET AGENTS IMMOBILIERS DU QUÉBEC	PARTIE C	<i>BY-LAW RESPECTING CHARGEABLE FEES AND SPECIALIST TITLES OF THE ASSOCIATION DES COURTIERS ET AGENTS IMMOBILIERS DU QUÉBEC</i>	PART C
RÈGLES DE DÉONTOLOGIE DE L'ASSOCIATION DES COURTIERS ET AGENTS IMMOBILIERS DU QUÉBEC	PARTIE D	<i>RULES OF PROFESSIONAL ETHICS OF THE ASSOCIATION DES COURTIERS ET AGENTS IMMOBILIERS DU QUÉBEC</i>	PART D
RÈGLEMENT D'APPLICATION DE LA LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER	PARTIE E	<i>REGULATION RESPECTING THE APPLICATION OF THE REAL ESTATE BROKERAGE ACT</i>	PART E
RÈGLEMENT ÉDICTANT DES MESURES TRANSITOIRES AUX FINS DE L'APPLICATION DE LA LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER	PARTIE F	<i>REGULATION TO ENACT TRANSITIONAL MEASURES FOR THE CARRYING OUT OF THE REAL ESTATE BROKERAGE ACT</i>	PART F
RÈGLES DE RÉGIE INTERNE N° 1 ET 2	PARTIE G	<i>RULES OF INTERNAL MANAGEMENT NO. 1 ET 2</i>	PART G

LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER	A-3	REAL ESTATE BROKERAGE ACT	A-3
CHAPITRE I Champ d'application	A-3	CHAPTER I Scope	A-3
CHAPITRE II Exercice de l'activité de courtier	A-4	CHAPTER II Real Estate Brokerage	A-4
SECTION I Conditions d'exercice	A-4	DIVISION I Practice	A-4
SECTION II Obligations de divulgation	A-6	DIVISION II Compulsory disclosure	A-6
SECTION III Multidisciplinarité et partage de rétribution	A-6	DIVISION III Multidisciplinary firms and sharing of compensation	A-6
SECTION IV Publicité et représentations	A-7	DIVISION IV Advertising and representation	A-7
CHAPITRE III Règles relatives à certains contrats de courtage immobilier	A-7	CHAPTER III Rules relating to certain real estate brokerage contracts	A-7
CHAPITRE IV Fonds d'indemnisation du courtage immobilier	A-9	CHAPTER IV Fonds d'indemnisation du courtage immobilier	A-9
SECTION I Constitution et organisation	A-9	DIVISION I Establishment and organization	A-9
SECTION II Objets, fonctions et pouvoirs	A-10	DIVISION II Purpose, functions and powers	A-10
SECTION III Documents, comptes et rapports	A-10	DIVISION III Documents, accounts and reports	A-10
CHAPITRE V Association des courtiers et agents immobiliers du Québec	A-11	CHAPTER V Association des courtiers et agents immobiliers du Québec	A-11
SECTION I Constitution et pouvoirs	A-11	DIVISION I Establishment and powers	A-11
SECTION II Financement, livres, registres et vérification de l'Association ..	A-15	DIVISION II Financing, books, registers and audit of the Association ..	A-15
CHAPITRE VI Inspection professionnelle et discipline	A-16	CHAPTER VI Professional inspection and discipline	A-16
SECTION I Le comité d'inspection professionnelle	A-16	DIVISION I Professional inspection committee	A-16
SECTION II Le syndic	A-18	DIVISION II Syndic	A-18
SECTION III Le comité de discipline	A-19	DIVISION III Discipline committee	A-19
CHAPITRE VII Le registraire des entreprises	A-20	CHAPTER VII Enterprise registrar	A-20
CHAPITRE VIII Dispositions réglementaires	A-22	CHAPTER VIII Regulations	A-22
CHAPITRE IX Dispositions pénales	A-23	CHAPTER IX Penal provisions	A-23
CHAPITRE X Dispositions diverses	A-24	CHAPITRE XI Dispositions modificatives et transitoires	A-24
CHAPITRE XI Dispositions modificatives et transitoires	A-24	CHAPTER X Miscellaneous provisions	A-24
CHAPITRE XII Dispositions finales	A-26	CHAPTER XI Amending and transitional provisions	A-24
CHAPTER XII Final provisions	A-26	CHAPTER XII Final provisions	A-26

RÈGLEMENT DE L'ASSOCIATION DES COURTIER ET AGENTS IMMOBILIERS DU QUÉBEC	B-1
CHAPITRE I Certificats de courtier ou d'agent immobilier	B-1
SECTION I Catégories de certificats	B-1
SECTION II Conditions et restrictions afférentes à chaque catégorie de certificat	B-1
SECTION III Conditions et modalités de délivrance	B-3
§1. Certificat de courtier immobilier agréé	B-3
Personne physique	B-3
Société	B-5
Personnes morales	B-7
§2. Certificat de courtier immobilier affilié	B-10
§3. Certificat de courtier immobilier restreint aux prêts garantis par hypothèques immobilières	B-10
§4. Certificat d'agent immobilier agréé	B-10
§5. Certificat d'agent immobilier affilié	B-12
§6. Certificat d'agent immobilier restreint aux prêts garantis par hypothèques immobilières	B-12
§7. Avis	B-12
§8. Présentation d'observations et décision	B-13
SECTION IV Mentions qu'un certificat doit contenir	B-14
SECTION V Durée d'un certificat	B-15
SECTION VI Suspension, annulation, renouvellement ou reprise d'effet d'un certificat	B-15
§1. Suspension d'un certificat	B-15
§2. Annulation d'un certificat	B-16
§3. Décision et avis	B-17
§4. Renouvellement d'un certificat	B-17
§5. Reprise d'effet d'un certificat	B-18
§6. Avis	B-19
CHAPITRE II Règles relatives à la préparation des examens auxquels doivent se soumettre les personnes qui sollicitent un certificat	B-19
CHAPITRE III Sûretés	B-20
SECTION I Dispositions générales	B-20
SECTION II Assurance de la responsabilité civile	B-20
SECTION III Cautionnement	B-21
SECTION IV Prime d'assurance	B-21
CHAPITRE IV Conditions d'exercice de l'activité de courtier immobilier	B-22
CHAPITRE V Cas où une personne qui dirige une place d'affaires doit se consacrer exclusivement à ses fonctions de direction	B-25
CHAPITRE VI Modalités relatives à la divulgation de la qualité de courtier ou d'agent immobilier	B-25
CHAPITRE VII Contenu, forme et utilisation des formulaires obligatoires désignés par le Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier	B-26
SECTION I Contenu Contrat de courtage exclusif – Vente d'un immeuble principalement résidentiel	B-26
SECTION II Contenu Contrat de courtage non exclusif – Vente d'un immeuble principalement résidentiel	B-31
SECTION III Contenu Autres formulaires obligatoires	B-35
SECTION IV Forme et utilisation	B-35
CHAPITRE VIII Conditions, obligations et prohibitions quant à la publicité, la sollicitation de la clientèle, et les représentations faites par un membre	B-37
CHAPITRE IX Règles relatives à l'établissement et au maintien d'un compte en fidéicommis	B-39
CHAPITRE X Règles relatives à la divulgation du partage de la rétribution d'un courtier avec un intermédiaire de marché	B-41

BY-LAW OF THE ASSOCIATION DES COURTIER ET AGENTS IMMOBILIERS DU QUÉBEC	B-1
CHAPTER I Real estate broker's or agent's certificates	B-1
DIVISION I Categories of certificates	B-1
DIVISION II Conditions and restrictions pertaining to each category of certificate	B-1
DIVISION III Terms and conditions for the issue of a certificate	B-3
§1. Chartered real estate broker's certificate	B-3
Natural person	B-3
Partnership	B-5
Legal person	B-7
§2. Affiliated real estate broker's certificate	B-10
§3. Certificate for a real estate broker restricted to loans secured by immovable hypothec	B-10
§4. Chartered real estate agent's certificate	B-10
§5. Affiliated real estate agent's certificate	B-12
§6. Certificate for a real estate agent restricted to loans secured by immovable hypothec	B-12
§7. Notice	B-12
§8.1 Presentation of observations and decision	B-13
DIVISION IV Information that a certificate must contain	B-14
DIVISION V Term of a certificate	B-15
DIVISION VI Suspension, cancellation, renewal or reinstatement of a certificate	B-15
§1. Suspension of a certificate	B-15
§2. Cancellation of a certificate	B-16
§3. Decision and notice	B-17
§4. Renewal of a certificate	B-17
§5. Reinstatement of a certificate	B-18
§6. Notice	B-19
CHAPTER II Rules for the preparation of examinations to be taken by persons applying for a certificate	B-19
CHAPTER III Security	B-20
DIVISION I General provisions	B-20
DIVISION II Civil liability insurance	B-20
DIVISION III Suretyship	B-21
DIVISION IV Insurance premium	B-21
CHAPTER IV Conditions for the carrying on of the activity of real estate broker	B-22
CHAPTER V Situations in which a person managing a place of business must devote himself exclusively to his managerial duties	B-25
CHAPTER VI Terms and conditions relating to disclosure of a person's quality as a real estate broker or agent	B-25
CHAPTER VII Content, form and use of mandatory forms designated in the Regulation respecting the application of the Real Estate Brokerage Act	B-26
DIVISION I Content Exclusive Brokerage Contract – Sale of a Chiefly Residential Immovable	B-26
DIVISION II Content Non-Exclusive Brokerage Contract – Sale of a Chiefly Residential Immovable	B-31
DIVISION III Content Other mandatory forms	B-35
DIVISION IV Form and use	B-35
CHAPTER VIII Conditions, obligations and prohibitions regarding advertising, the soliciting of clients and representations by a member	B-37
CHAPTER IX Rules relating to the opening and maintenance of a trust account	B-39
CHAPTER X Rules relating to the disclosure of the sharing of a broker's compensation with a market intermediary	B-41

CHAPITRE XI	Dossiers, livres et registres	B-42	CHAPTER XI	Records, books and registers	B-42
SECTION I	Nature des dossiers, livres et registres que doit tenir un courtier immobilier	B-42	DIVISION 1	Nature of the records, books and registers to be kept by a real estate broker	B-42
SECTION II	Forme et teneur des dossiers, livres et registres que doit tenir un courtier immobilier	B-42	DIVISION II	Form and content of the records, books and registers to be kept by a real estate broker	B-42
SECTION III	Conservation, utilisation et destruction des dossiers, livres et registres	B-46	DIVISION III	Conservation, use and destruction of records, books and registers	B-46
CHAPITRE XII	Obligation d'un agent immobilier de se rapporter et de transmettre les informations nécessaires au maintien des dossiers, livres et registres	B-47	CHAPTER XII	A real estate agent's obligation to report and to pass on the information necessary for maintaining records, books and registers	B-47
CHAPITRE XIII	Fonds de financement de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec pour l'information du public	B-48	CHAPTER XIII	Financing fund of the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec pour public information	B-48
SECTION I	Établissement du fonds	B-48	DIVISION I	Establishment of the fund	B-48
SECTION II	Règles relatives à l'administration du fonds de financement ..	B-48	DIVISION II	Rules relating to the administration of the financing fund	B-48
SECTION III	Conditions et modalités de versement au fonds de financement des intérêts générés par les sommes détenues en fidéicommis	B-49	DIVISION III	Terms and conditions for the payment to the financing fund of interest generated by sums held in trust	B-49
CHAPITRE XIV	Catégories de membres et conditions afférentes	B-49	CHAPTER XIV	Categories of members and related conditions	B-49
SECTION I	Catégories de membres	B-49	DIVISION I	Categories of members	B-49
SECTION II	Droits et restrictions afférents aux différentes catégories de membres	B-49	DIVISION II	Rights and restrictions pertaining to the various categories of members	B-49
CHAPITRE XV	Délimitation des régions prévues à l'article 86 de la loi	B-50	CHAPTER XV	Boundaries of the regions provided for in section 86 of the Act	B-50
CHAPITRE XVI	Mode de communication des membres du conseil d'administration non présents à une séance du conseil d'administration	B-50	CHAPTER XVI	Method of communicating with members of the board of directors not present at a meeting of the board of directors	B-50
CHAPITRE XVII	Disposition finale	B-50	CHAPTER XVII	Final provision	B-50
ANNEXE 1	PROMESSE D'ACHAT	B-51	SCHEDULE 1	PROMISE TO PURCHASE	B-51
ANNEXE 2	ANNEXE A - IMMEUBLE	B-55	SCHEDULE 2	ANNEX A - IMMOVABLE	B-55
ANNEXE 3	ANNEXE G - GÉNÉRALE	B-58	SCHEDULE 3	ANNEX G - GENERAL	B-58
ANNEXE 4	CONTRE-PROPOSITION À UNE PROMESSE D'ACHAT	B-59	SCHEDULE 4	COUNTER-PROPOSAL TO A PROMISE TO PURCHASE	B-59
ANNEXE 5	MODIFICATIONS ET AVIS DE RÉALISATION DE CONDITIONS	B-60	SCHEDULE 5	AMENDMENTS AND NOTICE OF FULFILMENT OF CONDITIONS	B-60
ANNEXE 6	DÉCLARATION RELATIVE À L'OUVERTURE D'UN COMPTE GÉNÉRAL EN FIDÉICOMMIS	B-61	SCHEDULE 6	DECLARATION RELATED TO THE OPENING OF A GENERAL TRUST ACCOUNT	B-61
ANNEXE 7	DÉCLARATION RELATIVE À L'OUVERTURE D'UN COMPTE SPÉCIAL EN FIDÉICOMMIS	B-62	SCHEDULE 7	DECLARATION RELATED TO THE OPENING OF A SPECIAL TRUST ACCOUNT	B-62
ANNEXE 8	ACCUSÉ DE RÉCEPTION D'UNE SOMME EN ESPÈCES	B-63	SCHEDULE 8	ACKNOWLEDGMENT OF RECEIPT OF A SUM IN CASH	B-63
ANNEXE 9	REÇU EN FIDÉICOMMIS	B-63	SCHEDULE 9	RECEIPT FOR A SUM DEPOSITED INTO A TRUST ACCOUNT ..	B-63
ANNEXE 10	AVIS DE FERMETURE D'UN COMPTE GÉNÉRAL EN FIDÉICOMMIS	B-63	SCHEDULE 10	NOTICE OF THE CLOSING OF A GENERAL TRUST ACCOUNT	B-63
ANNEXE 11	SOMMAIRE DES DÉPÔTS ET DES RETRAITS DU COMPTE GÉNÉRAL ET DES COMPTES SPÉCIAUX EN FIDÉICOMMIS	B-64	SCHEDULE 11	SUMMARY OF DEPOSITS AND WITHDRAWALS FROM THE GENERAL TRUST ACCOUNT AND FROM THE SPECIAL TRUST ACCOUNTS	B-64
ANNEXE 12	ÉTAT DE CONCILIATION BANCAIRE DU COMPTE GÉNÉRAL ET DE CHACUN DES COMPTES SPÉCIAUX EN FIDÉICOMMIS	B-64	SCHEDULE 12	BANK RECONCILIATION STATEMENT OF GENERAL TRUST ACCOUNT AND OF EACH SPECIAL TRUST ACCOUNT	B-64
ANNEXE 13	LISTE DÉTAILLÉE DES SOMMES DÉTENUES EN FIDÉICOMMIS	B-65	SCHEDULE 13	DETAILED LIST OF SUMS HELD IN TRUST	B-65
ANNEXE 14	DÉCLARATION RELATIVE À L'ABSENCE D'OPÉRATIONS EN FIDÉICOMMIS	B-65	SCHEDULE 14	DECLARATION CONCERNING THE ABSENCE OF TRUST ACCOUNT TRANSACTIONS	B-65
 RÈGLEMENT SUR LES DROITS EXIGIBLES ET LES TITRES DE SPÉCIALISTES DE L'ASSOCIATION DES COURTIER ET AGENTS IMMOBILIERS DU QUÉBEC			 BY-LAW RESPECTING CHARGEABLE FEES AND SPECIALIST TITLES OF THE ASSOCIATION DES COURTIER ET AGENTS IMMOBILIERS DU QUÉBEC		
SECTION I	Droits exigibles	C-1	DIVISION I	Chargeable fees	C-1
SECTION II	Titres de spécialistes	C-2	DIVISION II	Specialist titles	C-2
 RÈGLES DE DÉONTOLOGIE DE L'ASSOCIATION DES COURTIER ET AGENTS IMMOBILIERS DU QUÉBEC			 RULES OF PROFESSIONAL ETHICS OF THE ASSOCIATION DES COURTIER ET AGENTS IMMOBILIERS DU QUÉBEC		
SECTION I	Devoirs généraux et obligations envers le public	D-1	DIVISION I	General duties and obligations towards the public	D-1

SECTION II	Devoirs et obligations envers le client et les parties à une transaction visée à l'article 1 de la loi	D-3
SECTION III	Devoirs et obligations envers les autres membres	D-4
SECTION IV	Devoirs et obligations envers la profession	D-5
SECTION V	Disposition finale	D-6

RÈGLEMENT D'APPLICATION DE LA LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER

CHAPITRE I	Qualifications requises d'une personne physique pour être titulaire d'un certificat de courtier ou d'agent immobilier	E-1
SECTION I	Formation	E-1
§1.	Agent immobilier affilié	E-1
§2.	Agent immobilier agréé	E-2
§3.	Courtier immobilier affilié	E-2
§4.	Courtier immobilier agréé	E-2
§5.	Exemptions	E-2
§6.	Disposition transitoire	E-3
§7.	Agent immobilier affilié	E-3
§8.	Agent immobilier restreint aux prêts garantis par hypothèques immobilières	E-4
§9.	Agent immobilier agréé	E-4
§10.	Courtier immobilier affilié	E-4
§11.	Courtier immobilier agréé	E-4
§12.	Courtier immobilier restreint aux prêts garantis par hypothèques immobilières	E-5
§13.	Exemptions	E-5
SECTION II	Examen	E-7
SECTION III	Autres qualifications	E-7
CHAPITRE II	Intermédiaire de marché en assurance titulaire d'un certificat d'agent ou de courtier immobilier restreint aux prêts garantis par hypothèques immobilières	E-8
SECTION I	Conditions à satisfaire pour être titulaire d'un certificat d'agent immobilier restreint aux prêts garantis par hypothèques immobilières	E-8
SECTION II	Conditions à satisfaire pour être titulaire d'un certificat de courtier immobilier restreint aux prêts garantis par hypothèques immobilières	E-9
SECTION III	Dispositions de la loi auxquelles n'est pas assujéti un intermédiaire de marché en assurance titulaire d'un certificat d'agent ou de courtier immobilier restreint aux prêts garantis par hypothèques immobilières	E-9
§1.	Agent immobilier restreint aux prêts garantis par hypothèques immobilières	E-9
§2.	Courtier immobilier restreint aux prêts garantis par hypothèques immobilières	E-10
CHAPITRE III	Formulaires obligatoires	E-10
CHAPITRE IV	Mentions au contrat de courtage visé au chapitre III de la loi	E-10
CHAPITRE V	Fonds d'indemnisation du courtage immobilier	E-11
SECTION I	Cotisations	E-11
SECTION II	Réclamations	E-11
SECTION III	Indemnisation	E-12
SECTION IV	Administration et placement des sommes constituant le Fonds d'indemnisation	E-12
SECTION V	Utilisation des intérêts produits par les sommes constituant le Fonds d'indemnisation	E-13
SECTION VI	Fonds de roulement minimum	E-13
CHAPITRE VI	Dispositions finales	E-13

RÈGLEMENT ÉDICTIONNANT DES MESURES TRANSITOIRES AUX FINS DE L'APPLICATION DE LA LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER

F-1

DIVISION II	Duties and obligations towards clients and parties to a transaction referred to in Section 1 of the Act	D-3
DIVISION III	Duties and obligations towards other members	D-4
DIVISION IV	Duties and obligations towards the profession	D-5

REGULATION RESPECTING THE APPLICATION OF THE REAL ESTATE BROKERAGE ACT

CHAPTER I	Qualifications required of a natural person applying for a real estate broker's or agent's certificate	E-1
DIVISION I	Training	E-1
§1.	Affiliated real estate agent	E-1
§2.	Chartered real estate agent	E-2
§3.	Affiliated real estate broker	E-2
§4.	Chartered real estate broker	E-2
§5.	Exemptions	E-2
§6.	Transitional provision	E-3
§7.	Affiliated real estate agent	E-3
§8.	Real estate agent restricted to loans secured by immovable hypothec	E-4
§9.	Chartered real estate agent	E-4
§10.	Affiliated real estate broker	E-4
§11.	Chartered real estate broker	E-4
§12.	Real estate broker restricted to loans secured by immovable hypothec	E-5
§13.	Exemptions	E-5
DIVISION II	Examination	E-7
DIVISION III	Other qualifications	E-7
CHAPTER II	Market intermediaries in insurance holding a certificate for a real estate agent or broker restricted to loans secured by immovable hypothec	E-8
DIVISION I	Conditions to be met to qualify for a certificate for a real estate agent restricted to loans secured by immovable hypothec	E-8
DIVISION II	Conditions to be met to qualify for a certificate for a real estate broker restricted to loans secured by immovable hypothec	E-9
DIVISION III	Provisions of the Act not applicable to a market intermediary in insurance holding a certificate for a real estate agent or broker restricted to loans secured by immovable hypothec	E-9
§1.	Real estate agent restricted to loans secured by immovable hypothec	E-9
§2.	Real estate broker restricted to loans secured by immovable hypothec	E-10
CHAPTER III	Mandatory forms	E-10
CHAPTER IV	Particulars in brokerage contracts referred to in Chapter III of the Act	E-10
CHAPTER V	Fonds d'indemnisation du courtage immobilier	E-11
DIVISION I	Contributions	E-11
DIVISION II	Claims	E-11
DIVISION III	Compensation	E-12
DIVISION IV	Administration and investment of the sums constituting the fund	E-12
DIVISION V	Use of interest generated by sums constituting the fund	E-13
DIVISION VI	Minimum working capital	E-13
CHAPTER VI	Final provisions	E-13

REGULATION TO ENACT TRANSITIONAL MEASURES FOR THE CARRYING OUT OF THE REAL ESTATE BROKERAGE ACT

F-1

RÈGLES DE RÉGIE INTERNE	G-1
SECTION 1 Règles générales	G-1
1.1 Interprétation	G-1
1.2 Sceau	G-1
1.3 Siège social	G-1
SECTION 2 Assemblées des membres	G-1
2.1 Assemblée générale	G-1
2.2 Lieu d'une assemblée générale	G-1
2.3 Assemblée générale annuelle	G-1
2.4 Assemblée générale extraordinaire	G-2
2.4.1 Convocation	G-2
2.5 Avis de convocation	G-2
2.5.1 Publication officielle ou régulière	G-2
2.5.2 Contenu de l'avis de convocation	G-2
2.5.3 Omission involontaire	G-2
2.6 Résolution proposée par un membre	G-2
2.7 Président d'assemblée	G-2
2.8 Autres règles de procédure d'assemblée	G-3
2.9 Procès-verbal des assemblées générales et du conseil d'administration	G-3
2.10 Nomination du vérificateur et présentation du rapport annuel	G-3
SECTION 3 Conseil d'administration	G-3
3.1 Modalités de mise en candidature du président du conseil d'administration ou des administrateurs	G-3
3.1.1 Ouverture de la période de mise en candidature	G-4
3.1.2 Fiche de mise en candidature au poste de président du conseil d'administration ou d'administrateur	G-4
3.1.3 Éligibilité des candidats	G-4
3.1.4 Accusé de réception d'une candidature	G-4
3.1.5 Publicité	G-4
3.1.6 Un seul candidat à un poste	G-5
3.1.7 Computation des délais	G-5
3.2 Transmission de documents par le secrétaire de l'Association	G-5
3.2.1 Vote d'une société ou personne morale	G-5
3.2.2 Omission involontaire	G-5
3.3 Vote par région	G-5
3.4 Nouveau bulletin de vote	G-6
3.5 Façon de voter et d'utiliser les enveloppes	G-6
3.6 Réception des enveloppes par le secrétaire de l'Association	G-6
3.7 Dépouillement du vote	G-6
3.8 Rejet d'un bulletin de vote	G-7
3.9 Relevé de scrutin et déclaration d'élection	G-7
3.10 Égalité des voix	G-7
3.11 Conservation des enveloppes	G-7
3.12 Transmission des résultats du vote	G-7
3.13 Pouvoirs et devoirs du conseil d'administration	G-8
3.13.1 Résolution	G-8
3.13.2 Acte valide	G-8
3.14 Assemblées du conseil d'administration	G-8
3.14.1 Lieu d'une assemblée du conseil d'administration	G-8
3.14.2 Avis de convocation	G-8
3.14.3 Renonciation	G-9
3.14.4 Contenu de l'avis de convocation	G-9
3.14.5 Omission involontaire	G-9
3.15 Rapport annuel sur les résolutions	G-9
3.16 Administrateur	G-9
3.16.1 Pouvoirs et devoirs de l'Administrateur	G-9

RULES OF INTERNAL MANAGEMENT	G-1
DIVISION 1 General Rules	G-1
1.1 Interpretation	G-1
1.2 Seal	G-1
1.3 Head Office	G-1
DIVISION 2 Meetings of the Members	G-1
2.1 General Meeting	G-1
2.2 Place of General Meeting	G-1
2.3 Annual General Meeting	G-1
2.4 Extraordinary General Meeting	G-2
2.4.1 Calling of Meetings	G-2
2.5 Notice of Meeting	G-2
2.5.1 Official or Regular Publication	G-2
2.5.2 Content of the Notice of Meeting	G-2
2.5.3 Involuntary Omission	G-2
2.6 Resolution Proposed by a Member	G-2
2.7 Chairman of Meetings	G-2
2.8 Other Rules of Order	G-3
2.9 Minutes of General Meetings and Board of Directors	G-3
2.10 Appointment of Auditor and Presenting of Annual Report	G-3
DIVISION 3 Board of Directors	G-3
3.1 Procedure for Nominating the Chairman of the Board of Directors or Directors	G-3
3.1.1 Opening of the Nomination Period	G-4
3.1.2 Nomination Form for the Position of Chairman of the Board of Directors or Director	G-4
3.1.3 Eligibility of Candidates	G-4
3.1.4 Acknowledgement of Receipt of a Nomination	G-4
3.1.5 Advertising	G-4
3.1.6 A Single Nomination to a Position	G-5
3.1.7 Determining Time Limits	G-5
3.2 Distribution of Documents by the Secretary of the Association	G-5
3.2.1 Vote of a Partnership or Legal Person	G-5
3.2.2 Involuntary Omission	G-5
3.3 Vote by Region	G-5
3.4 New Ballot Paper	G-6
3.5 Manner of Voting and Using Envelopes	G-6
3.6 Receipt of Envelopes by the Secretary of the Association	G-6
3.7 Counting of Votes	G-6
3.8 Rejection of a Ballot Paper	G-7
3.9 Election Report and Declaration of Election	G-7
3.10 Tie Vote	G-7
3.11 Preserving of Envelopes	G-7
3.12 Transmission of the Results of the Vote	G-7
3.13 Powers and Duties of the Board of Directors	G-8
3.13.1 Resolution	G-8
3.13.2 Valid Act	G-8
3.14 Meetings of the Board of Directors	G-8
3.14.1 Place of Board of Directors Meeting	G-8
3.14.2 Notice of Meeting	G-8
3.14.3 Waiver	G-9
3.14.4 Content of the Notice of Meeting	G-9
3.14.5 Involuntary Omission	G-9
3.15 Annual Report on Resolutions	G-9
3.16 Director	G-9
3.16.1 Powers and Duties of Director	G-9

3.17	Président du conseil	G-9	3.17	Chairman of the Board	G-9
3.17.1	Pouvoirs et devoirs du président du conseil	G-9	3.17.1	Powers and Duties of the Chairman of the Board	G-9
3.18	Pouvoirs et devoirs du vice-président du conseil	G-10	3.18	Powers and Duties of the Vice-Chairman of the Board	G-10
3.19	Pouvoirs et devoirs du trésorier du conseil	G-10	3.19	Powers and Duties of the Treasurer of the Board	G-10
3.20	Secrétaire de l'Association	G-10	3.20	Secretary of the Association	G-10
3.20.1	Pouvoirs et devoirs du secrétaire de l'Association	G-10	3.20.1	Powers and Duties of the Secretary of the Association	G-10
3.21	Retrait d'un membre du conseil d'administration	G-11	3.21	Withdrawal of a Member of the Board of Directors	G-11
3.22	Démission présumée	G-11	3.22	Presumed Resignation	G-11
3.23	Modalités de dénonciation d'un conflit d'intérêts	G-11	3.23	Procedure of Disclosure of a Conflict of Interest	G-11
3.24	Destitution d'un membre du conseil d'administration	G-11	3.24	Removal from Office of a Member of the Board of Directors	G-11
3.25	Rémunération et indemnisation des membres du conseil d'administration	G-12	3.25	Remuneration and Indemnification of Members of the Board of Directors	G-12
3.25.1	Indemnisation et dédommagement	G-12	3.25.1	Indemnification and Compensation	G-12
3.25.2	Frais de transport et de séjour	G-12	3.25.2	Travel and Accommodation Expenses	G-12
SECTION 4	Adoption d'un code d'éthique de l'Association	G-12	DIVISION 4	Adoption of a Code of Ethics for the Association	G-12
SECTION 5	Affirmation de loyauté et de discrétion	G-13	DIVISION 5	Solemn Affirmation of Loyalty and Confidentiality	G-13
SECTION 6	Dirigeants de l'Association	G-13	DIVISION 6	Officers of the Association	G-13
6.1	Dirigeants de l'Association	G-13	6.1	Officers of the Association	G-13
6.2	Président et chef de la direction	G-13	6.2	President and Chief Executive Officer	G-13
6.2.1	Pouvoirs et devoirs du président et chef de la direction	G-13	6.2.1	Powers and Duties of the President and Chief Executive Officer	G-13
6.2.2	Destitution du président et chef de la direction	G-14	6.2.2	Removal of the President and Chief Executive Officer from Office	G-14
SECTION 7	Livres, registres et sceau de l'Association	G-14	DIVISION 7	Books, Records and Seal of the Association	G-14
SECTION 8	Signature des documents	G-14	DIVISION 8	Signing of Documents	G-14
SECTION 9	Procédures judiciaires	G-14	DIVISION 9	Legal Procedures	G-14
SECTION 10	Règles bancaires	G-15	DIVISION 10	Banking Rules	G-15
10.1	Dépôts	G-15	10.1	Deposits	G-15
10.2	Chèques, lettres de change et autres effets	G-15	10.2	Cheques, Bills of Exchange and Other Instruments	G-15
SECTION 11	Règles de possession de biens meubles et immeubles	G-15	DIVISION 11	Rules of Ownership of Movable and Immovable Property	G-15
SECTION 12	Comités	G-15	DIVISION 12	Committees	G-15
12.1	Constitution et mission	G-15	12.1	Formation and Mission	G-15
12.2	Composition	G-15	12.2	Composition	G-15
12.3	Rapport	G-16	12.3	Report	G-16
12.4	Pouvoirs et devoirs du président d'un comité consultatif	G-16	12.4	Powers and Duties of the Chairman of an Advisory Committee	G-16
12.5	Pouvoirs et devoirs d'un membre de comité consultatif	G-16	12.5	Powers and Duties of Members of an Advisory Committee	G-16
12.6	Comité de vérification et des finances	G-16	12.6	Audit and Finance Committee	G-16
12.6.1	Composition	G-16	12.6.1	Composition of the Audit and Finance Committee	G-16
12.6.2	Mission du comité de vérification et des finances	G-16	12.6.2	Mission of the Audit and Finance Committee	G-16
12.7	Comité d'inspection professionnelle	G-17	12.7	Professional Inspection Committee	G-17
12.7.1	Constitution d'un dossier	G-17	12.7.1	Forming of a File	G-17
12.7.2	Personnel du comité d'inspection professionnelle	G-17	12.7.2	Personnel of the Professional Inspection Committee	G-17
12.7.3	Inspection	G-17	12.7.3	Inspection	G-17
12.8	Personnel du comité de discipline	G-18	12.8	Personnel of the Discipline Committee	G-18
SECTION 13	Syndic et personnel du syndic	G-18	DIVISION 13	Syndic and Personnel of the Syndic	G-18
SECTION 14	Règles relatives à l'embauche et aux mouvements de personnel	G-18	DIVISION 14	Rules Regarding the Hiring and Movement of Personnel	G-18
14.1	Activités interdites	G-18	14.1	Prohibited Activities	G-18
14.2	Assujettissement aux politiques internes	G-18	14.2	Subject to Internal Policies	G-18
SECTION 15	Règles relatives aux sommes dues à l'Association	G-19	DIVISION 15	Rules Regarding Monies Owed the Association	G-19
SECTION 16	Procédure d'amendement aux règles de régie interne	G-19	DIVISION 16	Procedure for Amending the Rules of Internal Management	G-19
SECTION 17	Dispositions diverses, transitoires et finales	G-19	DIVISION 17	Miscellaneous, Transitional and Final Provisions	G-19
SECTION 18	Règles d'emprunt	G-19	DIVISION 18	Borrowing Rules	G-19

Loi sur le courtage immobilier

(L.R.Q., chapitre C-73.1)

Real Estate Brokerage Act

(R.S.Q., Chapter C-73.1)

Présenté le 15 mai 1991
Introduced 15 May 1991

Principe adopté le 5 juin 1991
Passage in principle 5 June 1991

Adopté le 19 juin 1991
Passage 19 June 1991

Sanctionné le 20 juin 1991
Assented to 20 June 1991

En vigueur le 15 janvier 1994
Effective 15 January 1994

Loi sur le courtage immobilier

(L.R.Q., chapitre C-73.1)

Real Estate Brokerage Act

(R.S.Q., Chapter C-73.1)

LE PARLEMENT DU QUÉBEC DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

CHAPITRE I Champ d'application

1. Pour l'application de la présente loi, exerce l'activité de courtier immobilier toute personne qui, contre rétribution et pour autrui, se livre à une opération de courtage relative à l'achat, la vente, la location ou l'échange d'un immeuble, la promesse d'achat ou de vente d'un immeuble, l'achat ou la vente d'une telle promesse, le prêt garanti par hypothèque immobilière, l'achat ou la vente d'une entreprise, la promesse d'achat ou de vente d'une entreprise ainsi que l'achat ou la vente d'une telle promesse, à l'exclusion d'une opération portant sur une valeur mobilière au sens de la Loi sur les valeurs mobilières (L. R. Q., chapitre V-1.1).

P.L. 153, 1991 c. 37, a.1, eev 15-01-94 (Décret 1862-93); P.L. 5, 1999 c. 40, a. 95, eev 22-10-99 (s. 356).

2. Ne sont pas soumis à la présente loi à moins qu'ils ne prennent un titre dont la présente loi réserve l'utilisation :

- 1° les avocats et notaires qui, dans l'exercice de leurs fonctions, se livrent à une opération visée à l'article 1 ;
- 2° les liquidateurs, séquestres, syndics, shérifs et huissiers qui, dans l'exercice de leurs fonctions, se livrent à une opération visée à l'article 1 ;
- 3° les tuteurs, curateurs, liquidateurs de succession, fiduciaires et fidéicommissaires qui, dans l'exercice de leurs fonctions, se livrent à une opération visée à l'article 1 ;
- 4° les ingénieurs forestiers, à l'égard d'une opération visée à l'article 1 relative à une propriété ou une concession forestière ;
- 5° les membres en règle d'un ordre professionnel de comptables visée à l'annexe I du Code des professions (L.R.Q., chapitre C-26), à l'égard d'un prêt garanti par hypothèque ou de l'achat ou de la vente d'une entreprise, de la promesse d'achat ou de vente d'une entreprise de commerce ainsi que de l'achat ou de la vente d'une telle promesse ;
- 6° les administrateurs agréés, à l'égard d'un immeuble dont ils ont la gestion, lorsqu'ils en font la location ou se livrent à une opération relative à un prêt garanti par hypothèque ;

THE PARLIAMENT OF QUEBEC ENACTS AS FOLLOWS:

CHAPTER I Scope

1. For the purposes of this Act, a person who, for compensation and for others, engages in a brokerage transaction relating either to the purchase, sale, lease or exchange of immovable property, to promises to purchase or sell immovable property, to the purchase or sale of such promises, to a loan secured by immovable hypothec, to the purchase or sale of an enterprise, to promises of purchase or sale of an enterprise or to the purchase or sale of such promises, except a transaction involving a security within the meaning of the Securities Act (R. S. Q., chapter V-1.1), is pursuing the activity of real estate broker.

Bill 153, 1991 c. 37, s.1, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93); Bill 5, 1999 c. 40, s. 95, effective 22-10-99 (s. 356).

2. The following persons are not subject to this Act, unless they use a title the use of which is restricted:

- (1) advocates and notaries who, in the course of their practice, engage in a transaction mentioned in section 1;
- (2) liquidators, sequestrators, trustees in bankruptcy, sheriffs and bailiffs who, in the performance of their duties, engage in a transaction mentioned in section 1;
- (3) tutors, curators, liquidators of a succession, trustees and fiduciaries who, in the performance of their duties, engage in a transaction mentioned in section 1;
- (4) forest engineers, with regard to a transaction mentioned in section 1 relating to forest property or timber limits;
- (5) authorized members of a professional order of accountants mentioned in Schedule I to the Professional Code (R.S.Q., chapter C-26), with regard to a loan secured by hypothec or the purchase or sale of an enterprise, promises of purchase or sale of an enterprise or the purchase or sale of such promises;
- (6) chartered administrators, with regard to immovable property managed by them, when leasing such property or engaging in a transaction relating to a loan secured by hypothec;

- 7° les administrateurs provisoires nommés en vertu de la Loi sur les assurances (L.R.Q., chapitre A-32), la Loi sur les coopératives de services financiers (chapitre C-67.3), la Loi sur les sociétés de fiducie et les sociétés d'épargne (chapitre S-29.01) ou la Loi sur les valeurs mobilières (chapitre V-1.1) qui, dans l'exercice de leurs fonctions, se livrent à une opération visée à l'article 1 ;
- 8° les sociétés de fiducie, à l'égard des immeubles qu'elles possèdent ou administrent pour autrui ;
- 9° les banques, caisses d'épargne et de crédit, compagnies d'assurances, sociétés mutuelles d'assurances, sociétés de secours mutuels, sociétés d'épargne et sociétés de fiducie, à l'égard d'un prêt garanti par hypothèque consenti en leur propre nom ou au nom de leurs clients ;
- 10° l'employé qui, à l'occasion de l'exercice de sa principale occupation, se livre à une opération visée à l'article 1 pour le compte de son employeur lorsque ce dernier n'est pas un courtier.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.2, eev 15-01-94 (Décret 1862-93); P.L. 5, 1999 c. 40, a. 95, eev 22-10-99 (a. 356).

CHAPITRE II

Exercice de l'activité de courtier

SECTION I Conditions d'exercice

3. Nul ne peut exercer l'activité de courtier immobilier ou prendre le titre de courtier immobilier s'il n'est titulaire d'un certificat de courtier immobilier délivré par l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.3, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

4. Le certificat de courtier immobilier est délivré à toute personne ou société qui satisfait aux conditions prescrites par la présente loi ou par un règlement pris en application de celle-ci.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.4, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

5. Un courtier doit, selon les modalités prévues par règlement de l'Association, souscrire à une assurance de la responsabilité civile ou, dans les cas prévus par règlement de l'Association, fournir un cautionnement ou une garantie qui en tient lieu.

Lorsqu'il existe un fonds d'assurance, le courtier doit plutôt acquitter la prime d'assurance fixée par règlement de l'Association.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.5, eev 15-01-94 (Décret 1862-93); P.L. 72, 2004, c. 37, a.53, eev 17-12-2004, a. 96.

6. Le certificat d'un courtier qui fait défaut de se conformer aux dispositions de l'article 5 est suspendu de plein droit.

Le courtier dont le certificat est ainsi suspendu peut, selon les conditions prévues par règlement de l'Association obtenir la reprise d'effet du certificat dès qu'il se conforme à nouveau aux dispositions de cet article.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.6, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

7. Une société ou une personne morale ne peut être titulaire d'un certificat de courtier immobilier à moins qu'elle ne soit représentée pour l'application de la présente loi par une personne physique qui a les qualifications requises pour être titulaire d'un certificat de courtier immobilier et qui se consacre à plein temps aux activités de l'entreprise.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.7, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

8. La faillite de la personne physique visée à l'article 7, la rend inhabile à représenter une société ou une personne morale tant qu'elle n'est pas libérée.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.8, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

(7) provisional administrators appointed under the Act respecting insurance (R.S.Q., chapter A-32), the Act respecting financial services cooperatives (chapter C-67.3), the Act respecting trust companies and savings companies (R.S.Q., chapter S-29.01) or the Securities Act (chapter V-1.1) who, in the performance of their duties, engage in a transaction mentioned in section 1 ;

(8) trust companies with regard to immovable property held or managed by them for others;

(9) banks, savings and credit unions, insurance companies, mutual insurance associations, mutual benefit associations, savings companies and trust companies with regard to loans secured by a hypothec in their own names or their client's name;

(10) any employee who, in the course of his principal occupation, engages in a transaction mentioned in section 1 on behalf of his employer when the latter is not a broker.

Bill 153, 1991 c. 37, s.2, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93); Bill 5, 1999 c. 40, s. 95, effective 22-10-99 (s. 356).

CHAPTER II

Real Estate Brokerage

DIVISION I Practice

3. No person may pursue the activity of real estate broker or use the title of real estate broker unless he is the holder of a real estate broker's certificate issued by the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec.

Bill 153, 1991 c. 37, s.3, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

4. A real estate broker's certificate shall be issued to any person or partnership meeting the conditions prescribed by this Act or by a regulation thereunder.

Bill 153, 1991 c. 37, s.4, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

5. A real estate broker must, in the manner prescribed in the bylaws of the Association, take out civil liability insurance or, in the cases prescribed in the by-laws of the Association, provide security or a guarantee in lieu thereof.

On the other hand, if an insurance fund has been established, the broker must pay the insurance premium prescribed by a by-law of the Association.

Bill 153, 1991 c. 37, s.5, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93); Bill 72, 2004, c. 37, s. 53, effective 12-17-2004, s. 96.

6. The certificate of a real estate broker who fails to comply with the provisions of section 5 is suspended by operation of law.

The broker whose certificate is thus suspended may, subject to the conditions prescribed in the by-laws of the Association, obtain the reinstatement of his certificate once he again complies with the provisions of the said section.

Bill 153, 1991 c. 37, s.6, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

7. No partnership or legal person may be the holder of a real estate broker's certificate unless it is represented for the purposes of this Act by a natural person having the qualifications required to hold a real estate broker's certificate and who devotes himself on a full-time basis to the activities of the undertaking concerned.

Bill 153, 1991 c. 37, s.7, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

8. The bankruptcy of the natural person referred to in section 7 disqualifies him from acting as the representative of a partnership or a legal person until his discharge.

Bill 153, 1991 c. 37, s.8, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

9. Le certificat d'une société ou d'une personne morale qui fait défaut de se conformer aux dispositions de l'article 7 pendant plus de 60 jours consécutifs est suspendu de plein droit.

Le courtier dont le certificat est ainsi suspendu peut, selon les conditions prévues par règlement de l'Association, obtenir la reprise d'effet du certificat dès qu'il se conforme à nouveau aux dispositions de cet article.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.9, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

10. Le certificat d'un courtier qui est en faillite cesse d'avoir effet.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.10, eev 15-01-94 (Décret 1862-93); P.L. 5, 1999 c. 40, a. 95, eev 22-10-99 (a. 356).

11. Toute somme reçue par un courtier pour autrui dans l'exercice de ses fonctions doit être versée dans un compte en fidéicommis, selon les modalités prévues par règlement de l'Association.

Les intérêts produits par les sommes détenues en fidéicommis qui ne sont pas réclamés par le client doivent être versés au fonds de financement établi en vertu du deuxième alinéa de l'article 74, dans les conditions et selon les modalités prévues par règlement de l'Association.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.11, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

12. Est sans effet toute convention qui autorise un courtier à prendre la rétribution qui lui est due à même les sommes qu'il détient en fidéicommis.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.12, eev 15-01-94 (Décret 1862-93); P.L. 5, 1999 c. 40, a. 95, eev 22-10-99 (a. 356).

13. Tout établissement doit être dirigée par une personne physique qui a les qualifications requises pour être titulaire d'un certificat de courtier. Cette personne doit, dans les cas prévus par règlement de l'Association, se consacrer exclusivement à ses fonctions de direction.

Il doit y avoir, pour chaque groupe de 30 agents ou fraction de ce groupe excédant un premier groupe de 30 agents travaillant au sein d'un même établissement, une personne physique qui possède les qualifications précédemment mentionnées et qui agit comme adjoint de la personne qui dirige l'établissement.

Ces personnes ne peuvent être au service d'un autre courtier ou exercer leurs activités dans un autre établissement.

Pour l'application de la présente loi, on entend par établissement, l'endroit où le courtier conserve les dossiers, les livres et les registres que détermine l'Association par règlement.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.13, eev 15-01-94 (Décret 1862-93); P.L. 5, 1999 c. 40, a. 95, eev 22-10-99 (a. 356).

14. Tout courtier doit affecter à un établissement les agents immobiliers qui sont à son emploi ou autorisés à agir pour lui.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.14, eev 15-01-94 (Décret 1862-93); P.L. 5, 1999 c. 40, a. 95, eev 22-10-99 (a. 356).

15. Nul ne peut effectuer pour un courtier une opération visée à l'article 1 ou prendre le titre d'agent immobilier s'il n'est titulaire d'un certificat d'agent immobilier délivré par l'Association.

Malgré le premier alinéa, le titulaire d'un permis de courtier délivré par le surintendant du courtage immobilier qui est à l'emploi d'un courtier ou est autorisé à agir au nom d'un courtier le 20 juin 1991 peut effectuer, pour un courtier, une opération visée à l'article 1 s'il est titulaire d'un certificat de courtier immobilier délivré par l'Association. Les dispositions applicables aux agents s'appliquent à cette personne.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.15, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

16. Le certificat d'agent immobilier est délivré à toute personne physique qui satisfait aux conditions prescrites par la présente loi ou par un règlement pris en application de celle-ci.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.16, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

17. Le certificat d'un agent qui cesse d'être à l'emploi d'un courtier ou autorisé à agir pour lui est suspendu de plein droit.

L'agent dont le certificat est ainsi suspendu peut, selon les conditions prévues par règlement de l'Association, obtenir la reprise d'effet du certificat dès qu'il est de nouveau à l'emploi d'un courtier ou autorisé à agir pour lui.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.17, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

9. The certificate of a partnership or legal person that fails to comply with the provisions of section 7 for more than 60 consecutive days is suspended by operation of law.

The real estate broker whose certificate is thus suspended may, subject to the conditions prescribed in the by-laws of the Association, obtain the reinstatement of his certificate once he again complies with the provisions of the said section.

Bill 153, 1991 c. 37, s.9, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

10. The certificate of a real estate broker who is bankrupt ceases to have effect.

Bill 153, 1991 c. 37, s.10, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93); Bill 5, 1999 c. 40, s. 95, effective 22-10-99 (s. 356).

11. Any sum of money received on behalf of others by a broker in the course of his duties must be deposited into a trust account, in the manner prescribed in the by-laws of the Association.

Interest generated by the sums of money held in trust, unless claimed by the client, must be paid into the financing fund established under the second paragraph of section 74, on the conditions and in the manner prescribed in the by-laws of the Association.

Bill 153, 1991 c. 37, s.11, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

12. Any agreement authorizing a broker to take his compensation out of funds held in trust by him is without effect.

Bill 153, 1991 c. 37, s.12, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93); Bill 5, 1999 c. 40, s. 95, effective 22-10-99 (s. 356).

13. Every establishment must be managed by a natural person having the qualifications required of a person to hold a broker certificate. That person must, in the cases prescribed in the by-laws of the Association, devote himself exclusively to his managerial duties.

In each establishment, there must be one natural person who possesses the aforementioned qualifications and acts as assistant to the person managing the establishment, for every group of 30 agents, or any remaining group of less than 30, exceeding a first group of 30 agents, working at the same establishment.

These persons cannot be employed by another broker or pursue their activities at another establishment.

For the purposes of this Act, establishment means the place where the broker keeps the records, books and registers determined by the Association in its by-laws.

Bill 153, 1991 c. 37, s.13, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93); Bill 5, 1999 c. 40, s. 95, effective 22-10-99 (s. 356).

14. Every broker must assign to an establishment the real estate agents employed by him or authorized to act on his behalf.

Bill 153, 1991 c. 37, s.14, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93); Bill 5, 1999 c. 40, s. 95, effective 22-10-99 (s. 356).

15. No person may carry out for a broker any transaction mentioned in section 1 or use the title of real estate agent unless he is the holder of a real estate agent's certificate issued by the Association.

Notwithstanding the first paragraph, a person holding a broker's permit issued by the Superintendent of Real Estate Brokerage who is employed by or authorized to act on behalf of a broker on 20 June 1991 may carry out, for a broker, a transaction mentioned in section 1 if he holds a real estate broker's certificate issued by the Association. The provisions applicable to agents apply to such a person.

Bill 153, 1991 c. 37, s.15, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

16. The real estate agent's certificate shall be issued to every natural person who meets the conditions prescribed by this Act or by a regulation thereunder.

Bill 153, 1991 c. 37, s.16, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

17. The certificate of an agent who ceases to be employed by or authorized to act on behalf of a broker is suspended by operation of law.

The agent whose certificate is thus suspended may, subject to the conditions prescribed in the by-laws of the Association, obtain the reinstatement of his certificate once he is again employed by or authorized to act on behalf of a broker.

Bill 153, 1991 c. 37, s.17, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

18. Tout agent doit, conformément au règlement de l'Association, se rapporter à l'établissement auquel il est affecté et transmettre à la personne qui dirige cet établissement, toutes les informations nécessaires au maintien des dossiers, des livres et des registres que détermine l'Association par règlement.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.18, eev 15-01-94 (Décret 1862-93); P.L. 5, 1999 c. 40, a. 95, eev 22-10-99 (a. 356).

19. Un agent ne peut être en même temps à l'emploi de plus d'un courtier ou autorisé à agir pour plus d'un courtier.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.19, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

20. En outre des activités qui lui sont interdites par règlement du gouvernement, un courtier ou un agent ne peut exercer les activités suivantes :

- 1° l'activité de représentant au sens de la Loi sur la distribution de produits et services financiers (chapitre D-9.2);
- 2° l'activité de courtier ou de conseiller ou de représentant de ceux-ci, au sens de la Loi sur les valeurs mobilières (chapitre V-1.1), sauf en ce qui concerne l'activité de courtier ou de représentant de celui-ci, si cette activité se limite au placement des titres d'une société en commandite qui exerce des activités immobilières.

P.L. 153, 1991 c. 37, a. 20, eev 15-01-94 (Décret 1862-93); P.L. 188, 1998, c. 37, a. 522, eev 01-10-99 (Décret 693-99); P.L. 8, 2009 c. 25, a.53, eev 28-09-09 (Décret 961-2009).

21. (*Abrogé*).

P.L. 153, 1991 c. 37, a. 21, eev 15-01-94 (Décret 1862-93); 1993, c. 17, a. 113, eev 01-01-94, a. 115.

SECTION II Obligations de divulgation

22. Le courtier ou l'agent, qu'il soit ou non dans l'exercice de ses fonctions, qui, directement ou indirectement, possède ou se propose d'acquérir un intérêt dans un immeuble qui fait l'objet d'un achat, d'une vente ou d'un échange, doit faire connaître sans délai et par écrit sa qualité de courtier ou d'agent au contractant pressenti, selon les modalités prévues par règlement de l'Association.

En cas de défaut, celui à qui cette information est due peut, tant que le contrat constatant l'opération n'a pas été signé par les parties, se dédire, sans pénalité, de toute offre ou promesse, acceptée ou non, portant sur l'immeuble, par l'envoi ou la remise d'un avis écrit à l'autre partie.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.22, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

23. Le courtier ou l'agent doit transmettre dans les meilleurs délais à l'Association une copie du contrat visé à l'article 22 ainsi que de tout contrat qui peut lui être relié.

P.L. 153, 1991 c. 37, a. 23, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

24. Toute entente de rétribution au bénéfice d'un courtier ou d'un agent et qui peut mettre en conflit l'intérêt de ce courtier ou de cet agent avec celui de son client doit être divulguée par écrit au client.

P.L. 153, 1991 c. 37, a. 24, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

SECTION III Multidisciplinarité et partage de rétribution

25. Malgré les articles 3 et 20, un cabinet multidisciplinaire visé à l'article 549 de la Loi sur la distribution de produits et services financiers peut exercer l'activité de courtier immobilier et, s'il est autorisé par règlement de l'Autorité des marchés financiers, en prendre le titre.

P.L. 153, 1991 c. 37, a. 25, eev 15-01-94 (Décret 1862-93); P.L. 188, 1998, c. 37, a. 523, eev 01-10-99 (Décret 693-99); P.L. 107, 2002, c. 45, a. 344, eev 01-02-04 (Décret 45-2004); P.L. 72, 2004, a. 90, eev 17-12-2004, a. 96.

26. Un courtier ne peut partager sa rétribution qu'avec un cabinet ou un représentant autonome ou une société autonome au sens de la Loi sur la distribution de produits et services financiers, un autre courtier ou un courtier qui exerce ses activités à l'extérieur du Québec et qui relève d'une autre juridiction.

P.L. 153, 1991 c. 37, a. 26, eev 15-01-94 (Décret 1862-93); P.L. 188, 1998, c. 37, a. 524, eev 01-10-99 (Décret 693-99).

18. Every agent must, in accordance with the by-laws of the Association, report to the establishment to which he is assigned and transmit to the person who manages the establishment all information necessary for the keeping of the records, books and registers determined in the by-laws of the Association.

Bill 153, 1991 c. 37, s.18, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93); Bill 5, 1999 c. 40, s. 95, effective 22-10-99 (s. 356).

19. No agent may at any one time be employed by or authorized to act on behalf of more than one broker.

Bill 153, 1991 c. 37, s.19, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

20. In addition to the activities prohibited by government regulation, no broker or agent may pursue the following activities:

- (1) the activity of representative within the meaning of the Act respecting the distribution of financial products and services (chapter D-9.2).
- (2) the activity of dealer or adviser within the meaning of the Securities Act (chapter V-1.1), or of representing such persons, except where, with respect to the activity of dealer or of representing such a dealer, the activity is limited to distributing the securities of a limited partnership pursuing real estate activities.

Bill 153, 1991 c. 37, s.20, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93); Bill 188, 1998 c. 37, s. 522, effective 01-10-99 (O.C. 693-99); Bill 8, 2009 c. 25, s.53, effective 28-09-09 (O.C. 961-2009).

21. (*Repealed*).

Bill 153, 1991 c. 37, s.21, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93); 1993, c. 17, s. 113, effective 01-01-94, s.115.

DIVISION II Compulsory disclosure

22. Every broker or agent, whether in the course of his duties or not, who holds or intends to acquire, directly or indirectly, an interest in immovable property that is being purchased, sold or exchanged must, without delay and in writing, disclose his quality as broker or agent to the prospective contracting party, in the manner prescribed in the by-laws of the Association.

In case of failure to do so, the person entitled to such information may, as long as the contract evidencing the transaction has not been signed by the parties, withdraw, without penalty, from any offer or promise, whether accepted or not, concerning the immovable property, by sending or giving a written notice to the other party.

Bill 153, 1991 c. 37, s.22, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

23. The broker or agent must transmit to the Association as soon as possible a copy of the contract referred to in section 22 and of every other contract that may be related thereto.

Bill 153, 1991 c. 37, s. 23, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

24. Any compensation agreement in favour of a broker or agent which may place the interest of the broker or agent in conflict with that of his client must be disclosed in writing to the client.

Bill 153, 1991 c. 37, s. 24, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

DIVISION III Multidisciplinary firms and sharing of compensation

25. Notwithstanding sections 3 and 20, a multi-sector firm referred to in section 549 of the Act respecting the distribution of financial products and services may pursue the activity of real estate broker and, if authorized by regulation of the Autorité des marchés financiers, use the title of real estate broker.

Bill 153, 1991 c. 37, s. 25, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93); Bill 188, 1998 c. 37, s. 523, effective 01-10-99 (O.C. 693-99); Bill 107, 2002, c.45, s. 344, effective 02-01-2004 (O.C. 45-2004); Bill 72, 2004, c. 37, s. 90, effective 12-17-2004, s. 96.

26. A broker may share his compensation only with a firm, independent representative or independent partnership within the meaning of the Act respecting the distribution of financial products and services, another broker or with a broker pursuing his activities outside Quebec under another jurisdiction.

Bill 153, 1991 c. 37, s. 26, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93); Bill 188, 1998 c. 37, s. 524, effective 01-10-99 (O.C. 693-99).

27. Le courtier qui partage sa rétribution avec un cabinet, un représentant autonome ou une société autonome doit divulguer ce fait par écrit à son client et consigner les sommes ainsi reçues dans un registre spécifique, selon les modalités prévues par règlement de l'Association.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.27, eev 15-01-94 (Décret 1862-93); P.L. 188, 1998, c. 37, a. 525, eev 01-10-99 (Décret 693-99).

28. Est assimilée à un partage de rétribution, la rétribution touchée par un courtier pour avoir dirigé un client à un cabinet, un représentant autonome ou une société autonome ou à un autre courtier.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.28, eev 15-01-94 (Décret 1862-93). P.L. 188, 1998, c. 37, a. 525, eev 01-10-99 (Décret 693-99).

SECTION IV Publicité et représentations

29. Un service ou un bien fourni par un courtier ou un agent doit être conforme à une déclaration ou un message publicitaire fait par lui; cette déclaration ou ce message publicitaire lie le courtier ou l'agent.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.29, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

30. Un courtier ou un agent ne peut, par quelque moyen que ce soit, faire une représentation fautive, trompeuse ou incomplète à une personne qui recourt à ses services, notamment quant à son niveau de compétence ou quant à l'étendue ou l'efficacité de ses services et de ceux généralement assurés par les membres de l'Association.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.30, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

31. Un courtier ou un agent ne peut faussement, par quelque moyen que ce soit:

- 1° attribuer à un service ou à un bien un avantage particulier;
- 2° prétendre qu'un avantage pécuniaire résultera de l'utilisation ou de l'acquisition d'un service ou d'un bien;
- 3° prétendre qu'un service ou un bien répond à une norme déterminée;
- 4° attribuer à un service ou un bien certaines caractéristiques de rendement.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.31, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

CHAPITRE III Règles relatives à certains contrats de courtage immobilier

32. Le présent chapitre s'applique à un contrat conclu entre une personne physique et un courtier en vertu duquel celui-ci s'engage à agir comme intermédiaire pour la vente, la location ou l'échange:

- 1° d'une partie ou de l'ensemble d'un immeuble principalement résidentiel de moins de cinq logements;
- 2° d'une fraction d'un immeuble principalement résidentiel qui fait l'objet d'une convention ou déclaration visée aux articles 1009 à 1109 du Code civil.

P.L. 153, 1991 c. 37, a. 32, eev 15-01-94 (Décret 1862-93); P.L. 5, 1999 c. 40, a. 95, eev 22-10-99 (s. 356).

33. Le contrat est formé lorsque les parties l'ont signé.

P.L. 153, 1991 c. 37, a. 33, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

34. Le courtier doit remettre, sur support papier, un double du contrat à la personne physique qui l'a signé.

La personne physique n'est tenue à l'exécution de ses obligations qu'à compter du moment où elle est en possession d'un double du contrat.

P.L. 153, 1991 c. 37, a. 34, eev 15-01-94 (Décret 1862-93); P.L. 161, 2001, c.32, a.99, eev 01-11-2001 (Décret 1229-2001).

27. A broker who shares his compensation with a firm, independent representative or independent partnership must disclose that fact in writing to his client and record the sums of money thus received in a register kept for that purpose in the manner provided in the by-laws of the Association.

Bill 153, 1991 c. 37, s.27, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93); Bill 188, 1998 c. 37, s. 525, effective 01-10-99 (O.C. 693-99).

28. Any compensation paid to a broker for having referred a person to a firm, independent representative or independent partnership or to another broker is considered a sharing of remuneration.

Bill 153, 1991 c. 37, s.28, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93); Bill 188, 1998 c. 37, s. 525, effective 01-10-99 (O.C. 693-99)
Bill 5, 1999 c. 40, s. 95, effective 22-10-99 (s. 356).

DIVISION IV Advertising and representation

29. The services or goods provided by a broker or agent must conform to the statements or advertisements made by him; the statements or advertisements are binding on the agent or broker.

Bill 153, 1991 c. 37, s.29, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

30. No broker or agent may, by whatever means, make false, misleading or incomplete representations to a person using his services, in particular with regard to his level of competence or to the scope or effectiveness of his services and of those generally offered by members of the Association.

Bill 153, 1991 c. 37, s.30, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

31. No broker or agent may falsely, by whatever means,

- (1) ascribe any special advantage to services or goods;
- (2) claim that financial gain will result from the use or acquisition of services or goods;
- (3) claim that services or goods meet a determined standard;
- (4) ascribe to services or goods certain performance characteristics.

Bill 153, 1991 c. 37, s.31, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

CHAPTER III Rules relating to certain real estate brokerage contracts

32. This chapter applies to every contract between a natural person and a broker under which the broker undertakes to act as intermediary for the sale, leasing or exchange

- (1) of part or all of a chiefly residential immovable containing less than five dwellings;
- (2) of a fraction of a chiefly residential immovable subject to an agreement or declaration under articles 1009 to 1109 of the Civil Code.

Bill 153, 1991 c. 37, s.32, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93); Bill 5, 1999 c. 40, a. 95, effective 22-10-99 (s. 356).

33. The contract is formed when both parties have signed it.

Bill 153, 1991 c. 37, s.33, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

34. The broker must give a duplicate of the contract, in paper form, to the natural person who signed it.

The natural person is bound to perform his obligations only from the time he is in possession of a duplicate of the contract.

Bill 153, 1991 c. 37, s.34, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93); Bill 161, 2001, c.32, s.99, effective 11-01-2001, (O.C. 1229-2001).

35. Le contrat doit indiquer:

- 1° les nom et adresse des parties en caractères lisibles;
- 2° la date du contrat et l'adresse du lieu où il est signé;
- 3° la nature de l'opération visée;
- 4° la désignation cadastrale de l'immeuble visé et, le cas échéant l'adresse de tout bâtiment qui y est érigé;
- 5° le cas échéant, son irrévocabilité;
- 6° le cas échéant, son exclusivité;
- 7° la date et l'heure de son expiration;
- 8° le prix de vente, d'échange ou, selon le cas, le prix de location de l'immeuble;
- 9° la nature et le mode de paiement de la rétribution du courtier;
- 10° s'il y a lieu, l'obligation du courtier de transmettre les données de ce contrat à un service inter-agences ou à un service similaire d'une chambre d'immeuble ou de tout autre organisme pour fins de distribution aux membres abonnés à un tel service;
- 11° toute autre mention déterminée par règlement du gouvernement.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.35, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

36. À défaut d'une stipulation quant à la date et à l'heure de l'expiration du contrat, celui-ci expire 30 jours après sa conclusion.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.36, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

37. Est interdite dans un contrat une stipulation qui a pour effet de le renouveler automatiquement.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.37, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

38. Est sans effet une convention engageant la personne physique, pour une période déterminée après l'expiration du contrat, à rémunérer le courtier même si la vente, la location ou l'échange de l'immeuble s'est effectué après l'expiration du contrat.

Toutefois, le premier alinéa ne s'applique pas si la convention prévoit que la rétribution est due lorsque les conditions suivantes sont réunies:

- 1° le contrat est stipulé exclusif;
- 2° la vente, la location ou l'échange s'effectue avec une personne qui a été intéressée à l'immeuble pendant la durée du contrat;
- 3° cette opération survient au plus 180 jours après la date d'expiration du contrat et durant cette période, la personne physique n'a pas conclu avec un autre courtier un contrat stipulé exclusif pour la vente, la location ou l'échange de l'immeuble.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.38, eev 15-01-94 (Décret 1862-93); P.L. 5, 1999 c. 40, a. 95, eev 22-10-99 (a. 356).

39. Le contrat doit préciser que le courtier a l'obligation de soumettre à la personne physique toute promesse d'achat, de location ou d'échange de l'immeuble visé.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.39, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

40. Malgré toute stipulation contraire, la personne physique peut résoudre à sa discrétion le contrat dans les trois jours qui suivent celui où elle reçoit un double du contrat signé par les deux parties, à moins d'une renonciation écrite en entier par elle et signé.

Le contrat est résolu de plein droit à compter de l'envoi ou de la remise d'un avis écrit au courtier.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.40, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

41. Le courtier ne peut exiger aucune rétribution, à la suite de la résolution d'un contrat faite conformément à l'article 40, à moins qu'une vente, une location ou un échange qui satisfait aux conditions de l'article 38 n'intervienne.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.41, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

35. The contract must set out

- (1) the name and address of the parties in legible script;
- (2) the date of the contract and the address of the place where it was signed;
- (3) the nature of the transaction involved;
- (4) the cadastral designation of the immovable property involved and the address of any building erected thereon, if any;
- (5) if such is the case, its irrevocability;
- (6) if such is the case, its exclusivity;
- (7) the date and time of its expiry;
- (8) the price of sale, exchange, or, as the case may be, leasing of the immovable property;
- (9) the nature and manner of payment of the broker's compensation;
- (10) where applicable, any obligation on the part of the broker to send the particulars of the contract to a multiple listing service or a similar service of a real estate board or of any other agency for the purpose of distributing them to members subscribing to such a service;
- (11) any other particulars determined by government regulation.

Bill 153, 1991 c. 37, s.35, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

36. Where there is no stipulation as to the date and time of expiry of the contract, the contract shall expire 30 days after being concluded.

Bill 153, 1991 c. 37, s.36, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

37. No contract may contain a stipulation for automatic renewal.

Bill 153, 1991 c. 37, s.37, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

38. Any agreement binding a natural person, for a fixed period after the expiry of the contract, to compensate the broker even if the sale, leasing or exchange of an immovable property is effected after such expiry, is without effect.

The first paragraph does not apply if the agreement provides that compensation is due where

- (1) the contract is exclusive;
- (2) the sale, leasing or exchange is made with a person who became interested in the immovable property while the contract was in force;
- (3) the transaction occurs not more than 180 days after the date of expiry of the contract and during that period, the natural person did not enter into an exclusive contract for the sale, leasing or exchange of the immovable property with another broker.

Bill 153, 1991 c. 37, s.38, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93); Bill 5, 1999 c. 40, s. 95, effective 22-10-99 (s. 356).

39. The contract must specify that the broker has an obligation to submit to the natural person every promise to purchase, lease or exchange the immovable property in question.

Bill 153, 1991 c. 37, s.39, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

40. Notwithstanding any stipulation to the contrary, the natural person may, at his own discretion, cancel the contract within the three days which follow the day on which he receives a duplicate of the contract signed by both parties, unless a waiver is written in its entirety by the person and signed.

The contract is cancelled by operation of law from the sending or giving of a written notice to the broker.

Bill 153, 1991 c. 37, s.40, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

41. The broker may claim no compensation following the cancellation of a contract in accordance with section 40, unless a sale, leasing or exchange which meets the conditions specified in section 38 occurs.

Bill 153, 1991 c. 37, s.41, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

42. Un contrat ne peut être annulé du fait qu'une disposition de celui-ci contrevient au présent chapitre.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.42, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

43. La personne physique ne peut, par convention particulière, renoncer aux droits que lui confère le présent chapitre.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.43, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

CHAPITRE IV

Fonds d'indemnisation du courtage immobilier

SECTION I Constitution et organisation

44. Le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier constitué par la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., chapitre C-73) est continué; il exerce les pouvoirs prévus par la présente loi.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.44, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

45. Le Fonds a son siège social à l'endroit déterminé par le gouvernement. Un avis de la situation ou du changement du siège social est publié à la *Gazette officielle du Québec*.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.45, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

46. Le Fonds est administré par un conseil d'administration composé de sept membres, dont un président et un vice-président, nommés par le gouvernement pour un mandat de deux ans.

Quatre membres sont choisis parmi les titulaires de certificats délivrés par l'Association, après consultation de celle-ci.

Trois membres sont des personnes susceptibles, en raison de leurs activités, de contribuer d'une façon particulière à la solution des problèmes dans le domaine du courtage immobilier. Un de ces membres est désigné par le ministre.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.46, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

47. À l'expiration de leur mandat, les membres du conseil d'administration demeurent en fonction jusqu'à ce qu'ils soient nommés de nouveau ou remplacés.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.47, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

48. Les membres ne sont pas rémunérés, sauf dans les cas, aux conditions et dans la mesure que peut déterminer le gouvernement. Ils ont cependant droit au remboursement des dépenses faites dans l'exercice de leurs fonctions, aux conditions et dans la mesure que détermine le gouvernement.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.48, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

49. En cas d'empêchement du président, le vice-président en exerce les fonctions.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.49, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

50. Le Fonds peut nommer un secrétaire ainsi que tout autre employé pour l'accomplissement de ses fonctions.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.50, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

51. Le secrétaire et les autres membres du personnel du Fonds sont nommés selon le plan d'effectifs établi par règlement du Fonds.

Sous réserve des dispositions d'une convention collective, le Fonds détermine, par règlement, les normes et barèmes de rémunération des membres de son personnel conformément aux conditions définies par le gouvernement.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.51, eev 15-01-94 (Décret 1862-93), P.L. 82, 2000 c. 8, a.119, eev 20-06-01 (Décret 734-2001).

52. Le conseil d'administration peut tenir ses séances à tout endroit au Québec.

42. No contract may be cancelled on the sole ground that one of its provisions contravenes this chapter.

Bill 153, 1991 c. 37, s.42, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

43. No natural person may, by special agreement, waive the rights conferred on him by this chapter.

Bill 153, 1991 c. 37, s.43, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

CHAPTER IV

Fonds d'indemnisation du courtage immobilier

DIVISION I Establishment and organization

44. The fund known as the "Fonds d'indemnisation du courtage immobilier", constituted by the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., chapter C-73), is hereby continued; it shall exercise such powers as are provided by this Act.

Bill 153, 1991 c. 37, s.44, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

45. The fund shall have its head office at the place determined by the Government. A notice of the location or of any change of location of the head office shall be published in the *Gazette officielle du Québec*.

Bill 153, 1991 c. 37, s.45, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

46. The fund shall be administered by a board of directors composed of seven members including a chairman and vice-chairman appointed for two years by the Government.

Four members shall be chosen from among holders of certificates issued by the Association, after consultation with the latter.

Three members shall be persons who, by reason of their activities, are capable of making a significant contribution to solving problems in the field of real estate brokerage. One of these members shall be designated by the Minister.

Bill 153, 1991 c. 37, s.46, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

47. At the expiry of their terms, the members of the board of directors shall remain in office until reappointed or replaced.

Bill 153, 1991 c. 37, s.47, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

48. The members shall not be remunerated, except in the cases, on the conditions and to the extent determined by the Government. They are, however, entitled to the reimbursement of expenses incurred in the course of their duties, on the conditions and to the extent determined by the Government.

Bill 153, 1991 c. 37, s.48, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

49. If the chairman is unable to act, the vice-chairman shall exercise the functions of the chairman.

Bill 153, 1991 c. 37, s.49, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

50. The fund may appoint a secretary and any other employee necessary for the carrying out of its functions.

Bill 153, 1991 c. 37, s.50, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

51. The secretary and the other members of the personnel of the fund shall be appointed in accordance with the staffing plan established by by-law of the fund.

Subject to the provisions of a collective agreement, the fund shall determine, by by-law, the standards and scales of remuneration of the members of its personnel in accordance with the conditions defined by the Government.

Bill 153, 1991 c. 37, s.51, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93), Bill 82, 2000 c. 8, s.119, effective 06-20-01 (O.C. 734-2001).

52. The board of directors may hold its sittings anywhere in Quebec.

Le quorum aux séances du conseil est constitué de la majorité de ses membres.

En cas de partage des voix, le président a voix prépondérante.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.52, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

53. Le Fonds adopte des règles pour sa régie interne.

Ces règles entrent en vigueur à la date de leur approbation par le gouvernement.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.53, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

54. Une décision signée par tous les membres du conseil d'administration a la même valeur que si elle avait été prise en séance.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.54, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

SECTION II

Objets, fonctions et pouvoirs

55. Le Fonds a pour objet d'administrer les sommes d'argent qui y sont déposées pour garantir la responsabilité qu'un courtier ou un agent peut encourir en raison d'une fraude, d'une opération malhonnête ou d'un détournement de fonds ou d'autres biens qui, en application de la présente loi, doivent être déposés dans un compte en fidéicommiss.

À cette fin, le Fonds peut, suivant les conditions, modalités et règles déterminées par règlement du gouvernement :

- 1° décider de l'admissibilité des réclamations produites contre un courtier ou un agent ;
- 2° décider de tout paiement ou débours qui doit être effectué sur le Fonds ;
- 3° placer les sommes qui le constitue.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.55, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

56. Le Fonds est constitué :

- 1° des cotisations versées par les membres de l'Association conformément au règlement du gouvernement ;
- 2° des sommes recouvrées d'un courtier ou d'un agent en vertu d'une subrogation ;
- 3° des intérêts produits par les sommes d'argent constituant le Fonds ;
- 4° de l'accroissement de l'actif du Fonds.

Le ministre peut, aux conditions prévues par règlement du gouvernement, autoriser le Fonds à utiliser les intérêts produits par les sommes le constituant à des fins reliées au secteur du courtage immobilier et favorisant la protection du public.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.56, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

57. Le Fonds est subrogé dans tous les droits d'une personne ou d'une société indemnisée, jusqu'à concurrence de l'indemnité versée.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.57, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

58. L'exercice financier du Fonds se termine le 31 décembre.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.58, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

SECTION III

Documents, comptes et rapports

59. Aucun acte, document ou écrit n'engage le Fonds s'il n'est signé par le président ou le secrétaire.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.59, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

60. Un document ou une copie d'un document provenant du Fonds ou faisant partie de ses archives, signé ou certifié conforme par une personne visée à l'article 59, est authentique.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.60, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

The quorum at sittings of the board is constituted by a majority of its members.

In the event of a tie, the chairman shall have a casting vote.

Bill 153, 1991 c. 37, s.52, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

53. The fund shall adopt rules for its internal management.

The rules shall come into force on the date of their approval by the Government.

Bill 153, 1991 c. 37, s.53, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

54. A decision signed by all members of the board of directors has the same effect as if it were made at a sitting.

Bill 153, 1991 c. 37, s.54, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

DIVISION II

Purpose, functions and powers

55. The purpose of the fund is to administer the sums of money deposited into it to guarantee any liability that may be incurred by a broker or agent owing to fraud, a dishonest transaction, or the misappropriation of funds or other property which, under this Act, must be deposited in a trust account.

To this end, the fund may, on the conditions, in the manner and in accordance with the rules determined by government regulation,

- (1) rule on the admissibility of claims against a broker or agent;
- (2) authorize any payment or disbursement to be made out of the fund;
- (3) invest the sums of money deposited into the fund.

Bill 153, 1991 c. 37, s.55, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

56. The fund shall consist of

- (1) the contributions paid by members of the Association in accordance with government regulation;
- (2) sums recovered by way of subrogation from a broker or agent;
- (3) interest earned on the sums of money deposited into the fund;
- (4) any increase in the fund's assets.

The Minister may, on the conditions prescribed by government regulation, authorize the fund to use the interest earned on the sums of money deposited into the fund for purposes related to the real estate brokerage sector and to further the protection of the public.

Bill 153, 1991 c. 37, s.56, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

57. The fund is subrogated in all the rights of a compensated person or partnership up to the compensation paid.

Bill 153, 1991 c. 37, s.57, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

58. The fiscal year of the fund ends on 31 December.

Bill 153, 1991 c. 37, s.58, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

DIVISION III

Documents, accounts and reports

59. No deed, document or writing shall bind the fund unless signed by the chairman or the secretary.

Bill 153, 1991 c. 37, s.59, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

60. Any document or copy of a document emanating from the fund or forming part of its records, if signed or certified true by a person referred to in section 59, is authentic.

Bill 153, 1991 c. 37, s.60, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

61. Le Fonds doit, au plus tard le 30 avril de chaque année, remettre au ministre ses états financiers ainsi qu'un rapport de ses activités pour l'exercice financier précédent. Les états financiers et le rapport d'activités doivent contenir tous les renseignements exigés par le ministre.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.61, eev 15-01-94 (Décret 1862-93); P.L. 107, 2002, c. 45, a. 346, eev 01-02-04 (Décret 45-2004); P.L. 47, 2006, c. 38, a. 37, eev 01-04-07 (a. 99).

62. Le Fonds doit, en outre, fournir au ministre tout renseignement et document qu'il exige sur ses activités.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.62, eev 15-01-94 (Décret 1862-93); P.L. 107, 2002, c. 45, a. 346, eev 01-02-04 (Décret 45-2004); P.L. 47, 2006, c. 38, a. 37, eev 01-04-07 (a. 99).

63. Les livres et les comptes du Fonds sont, chaque année et chaque fois que le décrète le gouvernement, vérifiés par le vérificateur général; le gouvernement peut toutefois désigner un autre vérificateur.

Le rapport du vérificateur général ou du vérificateur désigné par le gouvernement doit accompagner le rapport d'activités et les états financiers du Fonds.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.63, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

CHAPITRE V

Association des courtiers et agents immobiliers du Québec

SECTION I Constitution et pouvoirs

64. Est constituée l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec.

P.L. 153, 1991 c. 37, a. 64, eev 11-09-91 (Décret 1255-91).

65. L'Association est une personne morale.

P.L. 153, 1991 c. 37, a. 65, eev 11-09-91 (Décret 1255-91); P.L. 5, 1999 c. 40, a. 95, eev 22-10-99 (a. 356).

66. L'Association a pour principale mission d'assurer la protection du public par l'application des règles de déontologie et l'inspection professionnelle de ses membres en veillant, notamment à ce que l'activité de ses membres soit poursuivie conformément à la loi et aux règlements.

Elle peut, en outre, dispenser des cours de formation permanente auprès de ses membres et décerner les titres visés à l'article 76.

P.L. 153, 1991 c. 37, a. 66, eev 11-09-91 (Décret 1255-91).

67. Sont membres de l'Association, les titulaires de certificats de courtier immobilier et d'agent immobilier délivrés en vertu de la présente loi ainsi que les personnes physiques visées aux articles 7 et 13.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.67, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

68. L'Association adopte des règles pour sa régie interne.

P.L. 153, 1991 c. 37, a. 68, eev 11-09-91 (Décret 1255-91).

69. L'Association a son siège social au Québec à l'endroit qu'elle détermine par ses règles de régie interne.

Un avis de la situation du siège social de l'Association ou de son déplacement est publié à la *Gazette officielle du Québec*.

P.L. 153, 1991 c. 37, a. 69, eev 11-09-91 (Décret 1255-91).

70. Les membres de l'Association se réunissent en assemblée générale, au moins une fois par année, à la date et au lieu déterminés par ses règles de régie interne.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.70, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

61. The fund shall submit to The Minister, on or before 30 April each year, its financial statements and a report of its activities for the preceding fiscal year. The financial statements and the report of activities must contain all the information required by the Minister.

Bill 153, 1991 c. 37, s.61, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93); Bill 107, 2002, c. 45, s. 346, effective 02-01-04 (O.C. 45-2004); Bill 47, 2006 c. 38, s. 37, effective 04-01-07 (s. 99).

62. The fund must also provide the Minister with all the information and documents he requires concerning its activities.

Bill 153, 1991 c. 37, s.62, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93); Bill 107, 2002, c. 45, s. 346, effective 02-01-04 (O.C. 45-2004); Bill 47, 2006 c. 38, s. 37, effective 04-01-07 (s. 99).

63. The books and accounts of the fund shall be audited by the Auditor General each year and also whenever the Government so orders. However, the Government may designate another auditor.

The report of the Auditor General or of the auditor designated by the Government must accompany the report of activities and financial statements of the fund.

Bill 153, 1991 c. 37, s.63, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

CHAPTER V

Association des courtiers et agents immobiliers du Québec

DIVISION I Establishment and powers

64. The "Association des courtiers et agents immobiliers du Québec" is hereby constituted.

Bill 153, 1991 c. 37, s.64, effective 09-11-91 (O.C. 1255-91).

65. The Association is a legal person.

Bill 153, 1991 c. 37, s.65, effective 09-11-91 (O.C. 1255-91); Bill 5, 1999 c. 40, s. 95, effective 22-10-99 (s. 356).

66. The primary role of the Association is to ensure the protection of the public by the enforcement of rules of professional ethics and the professional inspection of its members, and in particular by seeing to it that its members pursue their activities in accordance with the Act and the regulations.

It may also dispense continuing education courses to its members and award the titles referred to in section 76.

Bill 153, 1991 c. 37, s.66, effective 09-11-91 (O.C. 1255-91).

67. Every holder of a real estate broker's certificate or a real estate agent's certificate issued under this Act is a member of the Association, as are the natural persons referred to in sections 7 and 13.

Bill 153, 1991 c. 37, s.67, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

68. The Association shall adopt rules for its internal management.

Bill 153, 1991 c. 37, s.68, effective 09-11-91 (O.C. 1255-91).

69. The head office of the Association shall be in Quebec at the place determined in its rules of internal management.

A notice of the location of the head office of the Association or of any change in its location shall be published in the *Gazette officielle du Québec*.

Bill 153, 1991 c. 37, s.69, effective 09-11-91 (O.C. 1255-91).

70. The Association shall hold a general meeting of its members at least once a year on the date and at the place fixed in its rules of internal management.

Bill 153, 1991 c. 37, s.70, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

71. Les membres de l'Association peuvent se réunir en assemblée générale extraordinaire aussi souvent que les affaires de l'Association l'exigent.

Une assemblée générale extraordinaire est convoquée, selon les modalités prescrites par les règles de régie interne, sur résolution du conseil d'administration ou sur requête d'au moins cinquante membres de l'Association.

Si l'assemblée générale extraordinaire n'est pas convoquée dans les dix jours de la résolution ou de la requête un membre du conseil d'administration ou un des signataires de la requête peut convoquer l'assemblée.

L'adoption des règles de régie interne visées à l'article 68 et des règlements visés aux articles 75 et 76 se fait lors d'une assemblée générale extraordinaire des membres.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.71, eev 15-01-94 (Décret 1862-93); P.L. 5, 1999 c. 40, a. 95, eev 22-10-99 (a. 356).

72. Le quorum d'une assemblée générale est de cent membres.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.72, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

73. Les décisions sont prises à la majorité des voix exprimées par les membres présents.

Dans le cas des règles de régie interne, la décision est prise aux deux tiers des voix exprimées par les membres présents.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.73, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

74. Le conseil d'administration doit déterminer, par règlement soumis à l'approbation du gouvernement :

- 1° la délimitation des régions prévues à l'article 86 ;
- 2° les différentes catégories de certificats que l'Association peut émettre ainsi que les conditions et restrictions afférentes à chacune ;
- 3° la durée de validité d'un certificat ;
- 4° les conditions et les modalités de délivrance, de renouvellement, de suspension, d'annulation ou de reprise d'effet d'un certificat ;
- 5° les renseignements et documents qu'un membre doit fournir, notamment lors d'une demande de délivrance, de renouvellement ou de reprise d'effet d'un certificat ;
- 6° les mentions qu'un certificat doit contenir ;
- 7° les modalités selon lesquelles une assurance de la responsabilité civile doit être souscrite et ses conditions ainsi que les cas où un cautionnement ou une garantie peut remplacer une telle assurance et leurs conditions ;
- 7.1° la prime qu'un courtier doit payer au fonds d'assurance ainsi que les critères relatifs au paiement ;
- 8° les conditions d'exercice de l'activité de courtier immobilier ;
- 9° les règles énonçant des conditions, des obligations et, le cas échéant, des prohibitions quant à la publicité, à la sollicitation de clientèle et aux représentations faites par un membre ;
- 10° les règles relatives à la divulgation du partage de la rétribution d'un courtier avec un cabinet, ou un représentant autonome ou une société autonome ;
- 11° les modalités de la divulgation prévue par l'article 22 ;
- 12° la nature, la forme et la teneur des livres et registres qu'un membre doit tenir ;
- 13° les règles relatives à l'établissement et au maintien d'un compte en fidéicommis ;
- 14° les règles relatives à l'application du premier alinéa de l'article 13 ;
- 15° les règles relatives à l'application de l'article 18 ;
- 16° les règles relatives à la conservation, l'utilisation et la destruction des dossiers, livres et registres qu'un membre doit tenir ;
- 17° le contenu, la forme et l'utilisation des formulaires obligatoires désignés par règlement du gouvernement ;

71. The Association may hold special general meetings of its members as often as its business so requires.

Every special general meeting shall be called in the manner prescribed in the rules of internal management, upon a resolution of the board of directors or a requisition by not fewer than 50 members of the Association.

If the special general meeting is not called within ten days after the resolution or requisition, a member of the board or one of the signatories of the requisition may call the meeting.

The rules of internal management referred to in section 68 and the by-laws referred to in sections 75 and 76 shall be adopted at a special general meeting of the members.

Bill 153, 1991 c. 37, s.71, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

72. One hundred members constitute a quorum at a general meeting.

Bill 153, 1991 c. 37, s.72, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

73. Decisions are made by a majority of the votes cast by the members present.

With regard to the rules of internal management, the decision shall be made by two-thirds of the votes cast by the members present.

Bill 153, 1991 c. 37, s.73, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

74. The board of directors must determine, by by-law subject to government approval

- (1) the limits of the regions referred to in section 86;
- (2) the various categories of certificates the Association may issue and the conditions and restrictions attached to each;
- (3) the period of validity of a certificate;
- (4) the conditions for and the manner of issuing, renewing, suspending, cancelling or reinstating a certificate;
- (5) the information and documents a member must submit when applying for the issue, renewal or reinstatement of a certificate;
- (6) the particulars a certificate must contain;
- (7) the manner in which civil liability insurance must be taken out and the conditions thereof, and the cases in which a security or guarantee may replace such insurance and the conditions thereof;
- (7.1) the premium a broker must pay to the insurance fund and the related criteria;
- (8) the conditions applicable to the carrying on of the activity of real estate broker;
- (9) the rules stating the conditions, obligations and, where applicable, prohibitions concerning advertising, customer solicitation or representations by a member;
- (10) the rules relating to the disclosure of the sharing of a broker's compensation with a firm, independent representative or independent partnership;
- (11) the manner in which disclosure is made under section 22;
- (12) the nature, form and tenor of the books and registers that must be kept by members;
- (13) the rules relating to the setting up and maintenance of a trust account;
- (14) the rules relating to the application of the first paragraph of section 13;
- (15) the rules relating to the application of section 18;
- (16) the rules relating to the preservation, use and destruction of the records, books and registers that must be kept by members;
- (17) the content, form and use of the mandatory forms designated by government regulation;

- 18° les règles relatives à la préparation des examens auxquels doivent se soumettre les personnes qui sollicitent un certificat prévu par la présente loi ;
- 19° les modes de communication permettant aux membres du conseil d'administration, lorsqu'ils ne sont pas présents à une séance du conseil d'administration, de s'exprimer en vue d'une prise de décision et les conditions suivant lesquelles ils peuvent s'en prévaloir.

Le conseil d'administration doit également, par règlement soumis à l'approbation du gouvernement :

- 1° établir un fonds constitué des intérêts générés par les sommes détenues en fidéicommiss et devant servir principalement à la production et à la diffusion d'informations relatives aux droits du public dans le domaine du courtage immobilier et subsidiairement, à l'inspection professionnelle et, si le montant le permet, à la discipline ;
- 2° déterminer les règles relatives à l'administration du fonds de financement ainsi que les conditions et modalités de versement à ce fonds des intérêts générés par les sommes détenues en fidéicommiss.

Dans l'exercice de son pouvoir de réglementation, le conseil d'administration peut établir diverses catégories de membres et prescrire les règles appropriées à chacune ou à une seule de ces catégories.

Un règlement ne peut être adopté en vertu du présent article que si le secrétaire de l'Association en a communiqué le texte à tous les membres de l'Association au moins 30 jours avant la date prévue pour son adoption par le conseil d'administration.

P.L. 153, 1991 c. 37, a. 74, eev 11-09-91 (Décret 1255-91) ; P.L. 188, 1998, c. 37, a. 526, eev 01-10-99 (Décret 693-99). P.L. 72, 2004, c. 37, a. 54, eev 17-12-2004, a. 96.

75. L'Association doit déterminer, par règlement soumis à l'approbation du gouvernement :

- 1° les règles de déontologie applicables à ses membres ;
- 2° les droits exigibles pour la délivrance, le renouvellement ou la reprise d'effet d'un certificat.

L'Association peut également déterminer, par résolution du conseil d'administration, une augmentation des droits exigibles pour la délivrance ou le renouvellement d'un certificat, lorsque cette augmentation est requise pour permettre à l'Association d'assumer ses responsabilités en matière de poursuites pénales, d'inspection professionnelle et de discipline. Cette résolution est soumise à l'approbation du ministre.

P.L. 153, 1991 c. 37, a. 75, eev 11-09-91 (Décret 1255-91) ; P.L. 14, 1996 c. 42, a. 1, eev 21-11-96, a.6., P.L. 107, 2002, c. 45, a. 346, eev 01-02-04 (Décret 45-2004), P.L. 47, 2006, c. 38, a. 37, eev 01-04-07 (a. 99).

76. L'Association peut déterminer, par règlement soumis à l'approbation du gouvernement, les différents titres de spécialistes que peut utiliser un membre ainsi que les conditions et modalités d'obtention et de retrait de ces titres.

P.L. 153, 1991 c. 37, a. 76, eev 11-09-91 (Décret 1255-91).

77. Le gouvernement peut, 60 jours après avoir mis le conseil d'administration ou l'Association en demeure d'adopter un règlement en vertu de l'un des articles 74 et 75, exercer ce pouvoir réglementaire.

Un tel règlement est réputé être un règlement du conseil d'administration ou de l'Association qui peut le modifier. Le règlement ainsi modifié est soumis à l'approbation du gouvernement.

P.L. 153, 1991 c. 37, a. 77, eev 11-09-91 (Décret 1255-91).

78. Le gouvernement approuve avec ou sans modification tout règlement soumis à son approbation.

P.L. 153, 1991 c. 37, a. 78, eev 11-09-91 (Décret 1255-91).

79. Toute personne qui sollicite un certificat prévu par la présente loi doit subir avec succès un examen préparé par l'Association. Un tel examen doit être préalablement approuvé par le ministre.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.79, eev 01-08-94 (Décret 1862-93), P.L. 47, 2006, c. 38, a. 37, eev 01-04-07 (a. 99).

79.1. L'Association peut constituer un fonds d'assurance et imposer aux courtiers l'obligation d'y souscrire.

(18) the rules relating to the preparation of examinations to be taken by persons wishing to obtain a certificate prescribed under this Act;

(19) the means of communication permitting members of the board of directors who are not present at a sitting of the board of directors, to vote to allow decisions to be made, and the conditions subject to which they may do so.

The board of directors must also, by by-law subject to government approval,

- (1) establish a fund consisting of the interest generated by the sums of money held in trust, to be used primarily for the production and release of information relating to the rights of the public in the field of real estate brokerage and subsidiarily for professional inspection and, if funds are sufficient, for discipline;
- (2) determine the rules governing the administration of the financing fund and the terms and conditions of payment into the fund of the interest generated by the sums of money held in trust.

The board of directors, in exercising its regulatory power, may establish various categories of members and prescribe appropriate rules for each, or for only one, category.

No by-law may be adopted under this section unless the secretary of the Association, at least 30 days before the date scheduled for its adoption by the board of directors, submits the text of the by-law to all the members of the Association.

Bill 153, 1991 c. 37, s.74, effective 09-11-91 (O.C. 1255-91); Bill 188, 1998 c. 37, s. 526, effective 01-10-99 (O.C. 693-99), Bill 72, 2004, c.37, s. 54, effective 12-17-2004, s. 96.

75. The Association must determine, by by-law subject to government approval,

- (1) the rules of professional ethics applicable to its members;
- (2) the fees to be charged for the issue, renewal or reinstatement of a certificate.

The Association may also determine, by resolution of the board of directors, an increase in the fees chargeable for the issue or renewal of a certificate, where such increase is required to allow the Association to meet its responsibilities in the area of matters of penal proceedings, professional inspection and discipline. The resolution is subject to approval by the Minister.

Bill 153, 1991 c. 37, s.75, effective 09-11-91 (O.C. 1255-91); Bill 14, 1996 c. 42, s.1, effective 21-11-96, s.6, Bill 107, 2002, c. 45, s. 346, effective 02-01-04 (O.C. 45-2004), Bill 47, 2006 c. 38, s. 37, effective 04-01-07 (s. 99).

76. The Association may determine, by by-law subject to government approval, the various specialist's titles that a member may use and the conditions and manner on or in which such titles may be obtained or withdrawn.

Bill 153, 1991 c. 37, s.76, effective 09-11-91 (O.C. 1255-91).

77. The Government, 60 days after serving on the board of directors or the Association a formal notice enjoining it to adopt by-laws under section 74 or 75, may exercise that regulatory power.

Such a by-law is deemed to be a by-law of the board of directors or of the Association and the board or the Association may amend it. Any by-law so amended is subject to government approval.

Bill 153, 1991 c. 37, s.77, effective 09-11-91 (O.C. 1255-91).

78. The Government shall approve with or without amendment any by-law submitted to it for approval.

Bill 153, 1991 c. 37, s.78, effective 09-11-91 (O.C. 1255-91).

79. Every person who wishes to obtain a certificate provided for in this Act must pass an examination prepared by the Association. Such an examination must have received the approval of the Minister.

Bill 153, 1991 c. 37, s.79, effective 08-01-94 (O.C. 1862-93), Bill 47, 2006 c. 38, s. 37, effective 04-01-07 (s. 99).

79.1. The Association may establish an insurance fund and require brokers to subscribe to it.

L'Association fixe, par règlement, la prime qu'un courtier doit acquitter selon tout critère qui y est déterminé.

Ce règlement est soumis à l'approbation du gouvernement qui peut l'approuver avec ou sans modification.

Les articles 174.1 à 174.11 et 174.13 à 174.18 de la Loi sur les assurances (chapitre A-32) s'appliquent, compte tenu des adaptations nécessaires, au fonds d'assurance constitué par l'Association.

L'Association est alors un assureur au sens de la Loi sur les assurances.

P.L. 72, 2004, c. 37, a. 55, eev 17-12-2004, a. 96.

79.2. Le fonds d'assurance constitué par l'Association est autorisé à offrir de l'assurance de responsabilité à toute personne dont les activités sont régies par la présente loi.

P.L. 72, 2004, c. 37, a. 55, eev 17-12-2004, a. 96.

80. Les affaires de l'Association sont administrées par un conseil d'administration composé de 11 membres dont la durée du mandat est de deux ans.

P.L. 153, 1991 c. 37, a. 80, eev 11-09-91 (Décret 1255-91).

81. Le gouvernement nomme, après consultation de divers groupes sociaux-économiques, deux membres du conseil d'administration qui ne sont ni courtiers ni agents et qui ne sont pas visés à l'article 2.

Les membres de l'Association élisent parmi eux les autres membres du conseil d'administration, de la manière prévue aux articles 85 et 86.

P.L. 153, 1991 c. 37, a. 81, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

82. Le vote pour l'élection des membres du conseil d'administration s'exprime selon les modalités prévues par les règles de régie interne de l'Association.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.82, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

83. Au moins 15 jours avant la date fixée pour la clôture du scrutin, le secrétaire de l'Association transmet à chacun des membres ayant droit de vote les documents suivants, en même temps qu'il les avise de cette date :

- 1° un bulletin de vote certifié par le secrétaire, indiquant les noms des candidats aux postes d'administrateurs dans la région où chaque membre peut exercer son droit de vote et une enveloppe destinée à recevoir ce bulletin de vote, sur laquelle sont écrits les mots « BULLETIN DE VOTE ADMINISTRATEUR » ;
- 2° dans le cas du président, un bulletin de vote certifié indiquant les noms des candidats au poste de président et une enveloppe destinée à recevoir ce bulletin de vote, sur laquelle sont écrits les mots « BULLETIN DE VOTE PRÉSIDENT » ;
- 3° une enveloppe adressée au secrétaire de l'Association et sur laquelle sont écrits le mot « ÉLECTION », le nom du votant, son adresse et la région dans laquelle il peut exercer son droit de vote ;
- 4° tout autre document prescrit par les règles de régie interne de l'Association, le cas échéant.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.83, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

84. Tous les bulletins de vote et les enveloppes destinés à servir à une élection doivent avoir la même forme et être aussi semblables que possible.

Chaque bulletin contient à droite du nom de chaque candidat, un espace carré réservé à l'exercice du droit de vote.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.84, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

85. Les membres de l'Association élisent le président du conseil d'administration parmi les courtiers et les agents ayant exercé leurs activités à ce titre au Québec durant les cinq années précédant la date de l'élection.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.85, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

86. Les membres de la région de Montréal élisent comme administrateurs quatre membres qui ont leur établissement dans la région de Montréal.

Les membres de la région de Québec élisent comme administrateur un membre qui a son établissement dans la région de Québec.

Les membres des autres régions du Québec élisent comme administrateurs trois membres qui ont leur établissement dans les autres régions du Québec.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.86, eev 15-01-94 (Décret 1862-93) ; P.L. 5, 1999 c. 40, a. 95, eev 22-10-99 (s. 356).

The Association shall determine by by-law the premium a broker must pay on the basis of any criteria set out in the by-law.

The by-law is submitted to the Government for approval with or without amendment.

Sections 174.1 to 174.11 and 174.13 to 174.18 of the Act respecting insurance (chapter A-32), with the necessary modifications, apply to the insurance fund established by the Association.

If it establishes an insurance fund, the Association is an insurer within the meaning of the Act respecting insurance.

Bill 72, 2004, c.37, s. 55, effective 12-17-2004, s. 96.

79.2. The insurance fund established by the Association is authorized to provide liability insurance to any person whose activities are governed by this Act.

Bill 72, 2004, c.37, s. 55, effective 12-17-2004, s. 96.

80. The affairs of the Association shall be administered by a board of directors composed of 11 members appointed for a term of two years.

Bill 153, 1991 c. 37, s.80, effective 09-11-91 (O.C. 1255-91).

81. The Government, after consulting various socio-economic groups, shall appoint two members of the board of directors who are neither brokers nor agents nor persons to whom section 2 applies.

The members of the Association shall elect from among their number the other members of the board of directors, in the manner provided in sections 85 and 86.

Bill 153, 1991 c. 37, s.81, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

82. Votes for the election of members of the board of directors shall be taken in the manner prescribed in the rules of internal management of the Association.

Bill 153, 1991 c. 37, s.82, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

83. At least 15 days before the date fixed for the closing of the poll, the secretary of the Association shall send the following documents to each member who is entitled to vote, advising him at the same time of that date:

- (1) a ballot paper certified by the secretary, stating the names of the candidates for the office of director in the region in which each member may exercise his right to vote and an envelope in which to insert the ballot paper, bearing the words "BALLOT PAPER DIRECTOR";
- (2) for the election of the chairman, a certified ballot paper stating the names of the candidates for the office of chairman and an envelope in which to insert the ballot paper, bearing the words "BALLOT PAPER CHAIRMAN";
- (3) an envelope addressed to the secretary of the Association bearing the word "ELECTION", the name of the voter, his address and the name of the region in which he may exercise his right to vote;
- (4) any other document prescribed in the rules of internal management of the Association, where that is the case.

Bill 153, 1991 c. 37, s.83, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

84. All ballot papers and envelopes to be used at an election must be in the same form and as nearly alike as possible.

Each ballot paper shall contain, on the right of the name of each candidate, a square space reserved for voting.

Bill 153, 1991 c. 37, s.84, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

85. The members of the Association shall elect the chairman of the board of directors from among the brokers and agents who have pursued their activities in Quebec for five years before the date of the election.

Bill 153, 1991 c. 37, s.85, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

86. The members of the Montreal region shall elect as directors four members having their establishment in the Montreal region.

The members of the Quebec city region shall elect as director one member having his establishment in the Quebec city region.

The members in the other regions of Quebec shall elect as directors three members having their establishment in the other regions of Quebec.

Bill 153, 1991 c. 37, s.86, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93); Bill 5, 1999 c. 40, s. 95, effective 22-10-99 (s. 356).

87. À l'expiration de leur mandat, les membres demeurent en fonction jusqu'à l'élection de leur remplaçant.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.87, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

88. Un membre du conseil d'administration ne peut exercer aucune autre fonction rémunérée au sein de l'Association.

P.L. 153, 1991 c. 37, a. 88, eev 11-09-91 (Décret 1255-91).

89. Un membre du conseil d'administration qui a un intérêt direct ou indirect dans une entreprise qui met en conflit son intérêt personnel et celui de l'Association 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.

P.L. 153, 1991 c. 37, a. 89, eev 11-09-91 (Décret 1255-91).

90. Les membres du conseil d'administration élisent parmi eux un vice-président et un trésorier. Ils nomment un secrétaire.

P.L. 153, 1991 c. 37, a. 90, eev 11-09-91 (Décret 1255-91).

91. Les pouvoirs et devoirs du président, du vice-président et du secrétaire sont déterminés par les règles de régie interne de l'Association.

P.L. 153, 1991 c. 37, a. 91, eev 11-09-91 (Décret 1255-91).

92. En cas d'absence ou d'empêchement du président, le vice-président en exerce les fonctions.

P.L. 153, 1991 c. 37, a. 92, eev 11-09-91 (Décret 1255-91); P.L. 5, 1999 c. 40, a. 95, eev 22-10-99 (a. 356).

93. Une vacance à un poste de membre du conseil d'administration est comblée par la nomination, par le gouvernement ou le conseil d'administration, selon le cas, pour la durée non écoulée du mandat, d'une personne ayant les qualités prévues aux articles 81, 85 et 86, selon le poste à combler.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.93, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

94. L'Association peut s'adjoindre le personnel requis pour la poursuite de ses activités.

P.L. 153, 1991 c. 37, a. 94, eev 11-09-91 (Décret 1255-91).

95. Le quorum aux séances du conseil d'administration est constitué de la majorité de ses membres.

P.L. 153, 1991 c. 37, a. 95, eev 11-09-91 (Décret 1255-91).

96. Une décision du conseil d'administration se prend à la majorité des membres présents ou des membres qui s'expriment sur la décision suivant un mode de communication et aux conditions prévus par règlement de l'Association.

En cas de partage des voix, le président a voix prépondérante.

P.L. 153, 1991 c. 37, a. 96, eev 11-09-91 (Décret 1255-91).

SECTION II Financement, livres, registres et vérification de l'Association

97. Les activités de l'Association sont financées à même les droits exigibles en vertu du paragraphe 2^o de l'article 75 que doivent lui verser ses membres.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.97, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

98. Les frais engagés pour l'application de la présente loi, déterminés chaque année par le gouvernement, sont à la charge de l'Association.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.98, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

99. L'Association tient un registre de ses membres. Ce registre indique les nom, prénom et titres qu'un membre peut porter, l'adresse à laquelle il exerce ses activités, la période de validité du certificat dont il est titulaire et, le cas échéant, les restrictions que le certificat comporte.

87. At the end of his term, every member shall remain in office until his replacement is elected.

Bill 153, 1991 c. 37, s.87, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

88. No member of the board of directors may hold any other remunerated position within the Association.

Bill 153, 1991 c. 37, s.88, effective 09-11-91 (O.C. 1255-91).

89. Any member of the board of directors who has a direct or indirect interest in an undertaking which places his personal interest in conflict with the interest of the Association must, on pain of forfeiture of office, disclose his interest and abstain from participating in any decision concerning the undertaking in which he has an interest. Moreover, he must withdraw from the meeting for the duration of deliberations relating to it.

Bill 153, 1991 c. 37, s.89, effective 09-11-91 (O.C. 1255-91).

90. The members of the board of directors shall elect a vice-chairman and a treasurer from among their number. They shall appoint a secretary.

Bill 153, 1991 c. 37, s.90, effective 09-11-91 (O.C. 1255-91).

91. The powers and duties of the chairman, the vice-chairman and the secretary shall be determined in the rules of internal management of the Association.

Bill 153, 1991 c. 37, s.91, effective 09-11-91 (O.C. 1255-91).

92. If the chairman is absent or unable to act, the vice-chairman shall exercise the functions of the chairman.

Bill 153, 1991 c. 37, s.92, effective 09-11-91 (O.C. 1255-91); Bill 5, 1999 c. 40, s. 95, effective 22-10-99 (s. 356).

93. Any vacancy occurring on the board of directors shall be filled for the unexpired portion of the term by the appointment by the Government or by the board of directors, as the case may be, of a person having the qualifications prescribed in section 81, 85 or 86, according to the position to be filled.

Bill 153, 1991 c. 37, s.93, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

94. The Association may hire the personnel required for the pursuit of its activities.

Bill 153, 1991 c. 37, s.94, effective 09-11-91 (O.C. 1255-91).

95. A majority of its members constitutes a quorum at sittings of the board of directors.

Bill 153, 1991 c. 37, s.95, effective 09-11-91 (O.C. 1255-91).

96. The decisions of the board of directors are made by a majority of the votes cast by the members present or members voting on the issue by a means of communication and on the conditions prescribed in the by-laws of the Association.

In the case of a tie, the chairman has a casting vote.

Bill 153, 1991 c. 37, s.96, effective 09-11-91 (O.C. 1255-91).

DIVISION II Financing, books, registers and audit of the Association

97. The Association shall finance its activities out of the fees which must be paid to it by members under paragraph 2 of section 75.

Bill 153, 1991 c. 37, s.97, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

98. The expenses incurred for the carrying out of this Act, which are determined each year by the Government, shall be borne by the Association.

Bill 153, 1991 c. 37, s.98, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

99. The Association shall keep a register of its members. The register shall contain the surname and given names of every member and the titles that he is entitled to use, the address where he carries on his activities, the period for which the certificate he holds is valid and the restrictions it includes, if any.

Dans le cas où le courtier est une société ou une personne morale, le registre indique son nom, l'adresse de son siège social, la période de validité du certificat dont il est titulaire, les restrictions que le certificat comporte, s'il y a lieu, et le nom des agents par l'entremise desquels il exerce ses activités.

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

P.L. 153, 1991 c. 37, a.99, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

100. L'Association conserve le registre de ses membres. Elle le tient ouvert à l'examen du public pendant les heures normales d'ouverture de ses bureaux.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.100, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

101. L'Association doit faire vérifier chaque année ses livres et comptes par un vérificateur, le ministre peut faire procéder à cette vérification et désigner à cette fin un vérificateur dont la rémunération est à la charge de l'Association.

P.L. 153, 1991 c. 37, a. 101, eev 11-09-91 (Décret 1255-91), P.L. 107, 2002, c. 45, a. 346, eev 01-02-04 (Décret 45-2004), P.L. 47, 2006, c. 38, a. 37, eev 01-04-07 (a. 99).

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

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

P.L. 153, 1991 c. 37, a.102, eev 11-09-91 (Décret 1255-91).

103. Le vérificateur peut exiger la tenue d'une réunion du conseil d'administration sur toute question relative à son mandat.

P.L. 153, 1991 c. 37, a. 103, eev 11-09-91 (Décret 1255-91).

104. L'exercice financier de l'Association se termine le 31 décembre.

P.L. 153, 1991 c. 37, a. 104, eev 11-09-91 (Décret 1255-91).

105. L'Association transmet au ministre, dans les quatre mois qui suivent la fin de son exercice financier, son rapport annuel vérifié exposant sa situation financière et ses activités pour l'exercice précédent. Ce rapport contient tout autre renseignement que peut exiger le ministre.

P.L. 153, 1991 c. 37, a. 105, eev 11-09-91 (Décret 1255-91), P.L. 107, 2002, c. 45, a. 346, eev 01-02-04 (Décret 45-2004), P.L. 47, 2006, c. 38, a. 37, eev 01-04-07 (a. 99).

106. L'Association doit, en outre, transmettre au ministre, à sa demande, aux dates et en la forme qu'il détermine, les états, données statistiques, rapports, documents et autres renseignements que celui-ci juge appropriés pour l'application de la présente loi.

P.L. 153, 1991 c. 37, a. 106, eev 11-09-91 (Décret 1255-91), P.L. 107, 2002, c. 45, a. 346, eev 01-02-04 (Décret 45-2004), P.L. 47, 2006, c. 38, a. 37, eev 01-04-07 (a. 99).

CHAPITRE VI

Inspection professionnelle et discipline

SECTION I

Le comité d'inspection professionnelle

107. Un comité d'inspection professionnelle est constitué au sein de l'Association.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.107, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

108. Le comité d'inspection professionnelle a pour mission de surveiller, à l'exclusion de la compétence professionnelle, l'exercice des activités des membres de l'Association, notamment en procédant à la vérification des dossiers, comptes, livres et registres des membres.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.108, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

Where the broker is a partnership or legal person, the register shall contain its name, the address of its head office, the period for which the certificate held is valid, the restrictions it includes, if any, and the names of the agents through whom it pursues its activities.

The register shall also contain any other information the Association considers appropriate.

Bill 153, 1991 c. 37, s.99, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93); Bill 5, 1999 c. 40, s. 95, effective 22-10-99 (s. 356).

100. The Association shall preserve the register of its members and open it for examination by the public during regular office hours.

Bill 153, 1991 c. 37, s.100, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

101. The Association must cause its books and accounts to be audited every year by an auditor. If it fails to do so, the Minister may cause the audit to be made and shall designate an auditor for that purpose; the remuneration of the auditor shall be borne by the Association.

Bill 153, 1991 c. 37, s.101, effective 09-11-91 (O.C. 1255-91), Bill 107, 2002, c. 45, s. 346, effective 02-01-04 (O.C. 45-2004), Bill 47, 2006 c. 38, s. 37, effective 04-01-07 (s. 99).

102. The auditor shall have access to all the books, registers, accounts and other accounting records of the Association and to supporting documents. Every person having custody thereof shall facilitate their examination.

The auditor may require the administrators, representatives or employees of the Association to provide the information and documents needed for the performance of his duties as auditor.

Bill 153, 1991 c. 37, s.102, effective 09-11-91 (O.C. 1255-91).

103. The auditor may require that a meeting of the board of directors be held on any question relating to his duties as auditor.

Bill 153, 1991 c. 37, s.103, effective 09-11-91 (O.C. 1255-91).

104. The fiscal year of the Association ends on 31 December.

Bill 153, 1991 c. 37, s.104, effective 09-11-91 (O.C. 1255-91).

105. Within four months after the end of each fiscal year, the Association shall transmit to the Minister its audited annual report showing its financial position and activities for the preceding fiscal year. The report shall contain any other information which the Minister may require.

Bill 153, 1991 c. 37, s.105, effective 09-11-91 (O.C. 1255-91), Bill 107, 2002, c. 45, s. 346, effective 02-01-04 (O.C. 45-2004), Bill 47, 2006 c. 38, s. 37, effective 04-01-07 (s. 99).

106. The Association must, in addition, transmit to the Minister, at his request, on the dates and in the form he determines, the statements, statistical data, reports, documents and other information he considers appropriate for the purposes of this Act.

Bill 153, 1991 c. 37, s.106, effective 09-11-91 (O.C. 1255-91), Bill 107, 2002, c. 45, s. 346, effective 02-01-04 (O.C. 45-2004), Bill 47, 2006 c. 38, s. 37, effective 04-01-07 (s. 99).

CHAPTER VI

Professional inspection and discipline

DIVISION I

Professional inspection committee

107. A professional inspection committee shall be established within the Association.

Bill 153, 1991 c. 37, s.107, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

108. The function of the committee is to supervise the carrying on of the professional activities of the members of the Association, with the exception of professional competence, in particular by auditing their records, accounts, books and registers.

Bill 153, 1991 c. 37, s.108, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

109. Le comité d'inspection professionnelle peut faire au membre qui fait l'objet d'une inspection toute recommandation qu'il juge appropriée.

S'il constate la commission d'une infraction à la présente loi ou à un règlement pris pour son application, il en avise le syndic.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.109, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

110. Le comité d'inspection professionnelle est composé d'au moins trois membres, dont un président, nommés par le conseil d'administration parmi les membres de l'Association pour un mandat d'un an.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.110, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

111. À l'expiration de leur mandat, les membres du comité demeurent en fonction jusqu'à ce qu'ils soient nommés de nouveau ou remplacés.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.111, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

112. En cas d'absence ou d'empêchement, un membre du comité est remplacé par une personne nommée par le conseil d'administration pour le temps que dure cette absence ou cet empêchement.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.112, eev 15-01-94 (Décret 1862-93); P.L. 5, 1999 c. 40, a. 95, eev 22-10-99 (a. 356).

113. Le comité d'inspection professionnelle peut, avec l'autorisation du conseil d'administration, s'adjoindre le personnel nécessaire à l'exercice de ses fonctions.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.113, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

114. Une inspection peut être effectuée à la demande de l'Association ou à l'initiative du comité d'inspection professionnelle.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.114, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

115. La personne qui procède à une inspection en vertu de la présente section peut :

- 1° avoir accès à toute heure raisonnable à l'établissement du membre qui fait l'objet de l'inspection ;
- 2° examiner et tirer copie des livres, registres, comptes, dossiers et autres documents se rapportant aux activités de ce membre ;
- 3° exiger tout renseignement ou tout document relatif à l'application de la présente loi et des règlements pris pour son application.

Toute personne qui a la garde, la possession ou le contrôle de ces livres, registres, comptes, dossiers et autres documents doit, à la demande de la personne qui effectue l'inspection, lui en donner communication et lui en faciliter l'examen.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.115, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

116. La personne qui effectue une inspection doit, sur demande, s'identifier et exhiber une attestation de sa qualité, signée par une personne autorisée à cette fin et siégeant sur le comité d'inspection professionnelle .

P.L. 153, 1991 c. 37, a.116, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

117. Il est interdit d'entraver le travail d'une personne qui effectue une inspection, notamment en l'induisant en erreur.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.117, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

118. Le comité d'inspection professionnelle transmet annuellement à l'Association, à la date et en la forme que celle-ci détermine, un rapport sur ses activités.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.118, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

109. The professional inspection committee may make any recommendation it considers appropriate to the member who is the object of inspection.

If it becomes aware that an offence under this Act or a regulations thereunder has been committed, it shall notify the syndic thereof.

Bill 153, 1991 c. 37, s.109, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

110. The professional inspection committee shall be composed of not less than three members, including a chairman, appointed by the board of directors of the Association from among its members for a term of one year.

Bill 153, 1991 c. 37, s.110, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

111. At the expiry of their terms, the members of the committee shall remain in office until reappointed or replaced.

Bill 153, 1991 c. 37, s.111, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

112. If a member of the committee is absent or unable to act, he shall be replaced by a person appointed by the board of directors for as long as the member is absent or unable to act.

Bill 153, 1991 c. 37, s.112, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93); Bill 5, 1999 c. 40, s. 95, effective 22-10-99 (s. 356).

113. The professional inspection committee may, with the authorization of the board of directors, hire the personnel necessary for the carrying out of its functions.

Bill 153, 1991 c. 37, s.113, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

114. An inspection may be carried out at the request of the Association or on the initiative of the professional inspection committee.

Bill 153, 1991 c. 37, s.114, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

115. Any person making an inspection under this division may

- (1) enter, at any reasonable time, the establishment of any member whose business is being inspected;
- (2) examine and make copies of the books, registers, accounts, records and other documents relating to the activities of the member concerned;
- (3) require any information or document relating to the carrying out of this Act and the regulations made thereunder.

Every person having custody, possession or control of the books, registers, accounts, records and other documents shall, at the request of the person making the inspection, allow him access to them and facilitate his examination thereof.

Bill 153, 1991 c. 37, s.115, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

116. The person making an inspection shall identify himself on request and produce an attestation of his capacity signed by a person authorized to do so who sits on the professional inspection committee.

Bill 153, 1991 c. 37, s.116, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

117. No person may hinder the work of a person making an inspection, in particular by misleading him.

Bill 153, 1991 c. 37, s.117, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

118. The professional inspection committee shall, each year, submit a report of its activities to the Association, at the date and in the form the latter determines.

Bill 153, 1991 c. 37, s.118, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

SECTION II

Le syndic

119. Le conseil d'administration nomme un syndic parmi les membres de l'Association qui exercent l'activité de courtier ou d'agent depuis au moins cinq ans et, s'il y a lieu, un ou plusieurs syndics adjoints parmi les membres qui exercent l'une de ces activités depuis au moins trois ans.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.119, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

120. S'il a des motifs de croire qu'un membre de l'Association a commis une infraction aux dispositions de la présente loi ou des règlements pris en application de celle-ci, le syndic ou le syndic-adjoint fait enquête et, s'il y a lieu, porte plainte devant le comité de discipline.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.120, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

121. Le syndic ou un syndic-adjoint informe par écrit, dans un délai raisonnable, toute personne qui a demandé qu'une enquête soit tenue relativement à la conduite d'un membre de l'Association de sa décision de porter ou non une plainte devant le comité de discipline à la suite de cette demande; s'il décide de ne pas porter une plainte, il doit en même temps expliquer par écrit à cette personne les motifs de sa décision.

Lorsqu'une plainte a été portée, le syndic ou le syndic-adjoint doit, à la demande de la personne qui a demandé qu'une enquête soit tenue, lui transmettre ou lui faire connaître la décision du comité de discipline; cette personne est liée par une ordonnance de non-publication ou de non-diffusion qu'indique, le cas échéant, la décision du comité.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.121, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

122. Le syndic et, le cas échéant, les syndics adjoints ne peuvent exercer, pendant la durée de leur mandat, les activités de courtier ou d'agent.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.122, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

123. En cas d'absence ou d'empêchement, le syndic ou le syndic-adjoint est remplacé par un membre nommé par le conseil d'administration pour le temps que dure cette absence ou cet empêchement.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.123, eev 15-01-94 (Décret 1862-93); P.L. 5, 1999 c. 40, a. 95, eev 22-10-99 (a. 356).

124. Le syndic et les syndics-adjoints peuvent être destitués par un vote des deux tiers des membres du conseil d'administration.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.124, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

125. Le syndic peut, avec l'autorisation du conseil d'administration, s'adjoindre le personnel nécessaire à l'exercice de ses fonctions.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.125, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

126. Le syndic transmet annuellement à l'Association, à la date et en la forme qu'elle détermine, un rapport sur ses activités.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.126, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

127. Les articles 115, 116 et 117 s'appliquent au syndic et aux syndics-adjoints qui effectuent une enquête.

Le syndic et les syndics-adjoints sont investis des pouvoirs et de l'immunité accordés aux commissaires nommés en vertu de la Loi sur les commissions d'enquête (L.R.Q., chapitre C-37), sauf celui d'ordonner l'emprisonnement.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.127, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

DIVISION II

Syndic

119. The board of directors shall appoint a syndic from among the members of the Association who have carried on the activity of broker or agent for at least five years and, where necessary, one or more assistant syndics from among the members who have pursued either activity for at least three years.

Bill 153, 1991 c. 37, s.119, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

120. If the syndic or the assistant syndic has grounds to believe that an offence under this Act or the regulations thereunder has been committed by a member of the Association, he shall make an investigation and, if expedient, file a complaint with the discipline committee.

Bill 153, 1991 c. 37, s.120, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

121. The syndic or an assistant syndic shall inform in writing, within a reasonable time, any person having requested the holding of an investigation in connection with the conduct of a member of the Association of his decision whether or not to file a complaint with the discipline committee as a result of the request; if he decides not to file a complaint, he must at the same time provide such person with a written explanation of the reasons for his decision.

Where a complaint is filed, the syndic or the assistant syndic must, at the request of the person who requested the holding of an investigation, transmit or make known to him the decision of the discipline committee; the person is bound by any order banning publication or release that may be included in the committee's decision.

Bill 153, 1991 c. 37, s.121, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

122. No syndic or assistant syndic, as the case may be, may, while in office, act as broker or agent.

Bill 153, 1991 c. 37, s.122, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

123. Where the syndic or an assistant syndic is absent or unable to act, he may be replaced by a member appointed by the board of directors for as long as he is absent or unable to act.

Bill 153, 1991 c. 37, s.123, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93); Bill 5, 1999 c. 40, s. 95, effective 22-10-99 (s. 356).

124. The syndic and the assistant syndics may be removed from office by a vote of two-thirds of the members of the board of directors.

Bill 153, 1991 c. 37, s.124, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

125. The syndic, with the authorization of the board of directors, may hire the personnel necessary for the carrying out of his duties.

Bill 153, 1991 c. 37, s.125, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

126. The syndic shall transmit each year to the Association, on the date and in the form it determines, a report of his activities.

Bill 153, 1991 c. 37, s.126, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

127. Sections 115, 116 and 117 apply to the syndic and to the assistant syndics when making an investigation.

The syndic and the assistant syndics shall have the powers and immunity of a commissioner appointed under the Act respecting public inquiry commissions (R.S.Q., chapter C-37), except the power to order imprisonment.

Bill 153, 1991 c. 37, s.127, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

SECTION III Le comité de discipline

128. Un comité de discipline est constitué au sein de l'Association.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.128, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

129. Le comité de discipline est saisi de toute plainte formulée contre un membre de l'Association pour une infraction aux dispositions de la présente loi ou des règlements pris pour son application.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.129, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

130. Lorsqu'un manquement à la discipline est imputable à une personne morale, une plainte peut être formulée contre ses dirigeants, administrateurs ou agents qui ont participé ou consenti au manquement.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.130, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

131. Le comité de discipline est composé d'au moins trois membres nommés pour un mandat de trois ans.

Le président est nommé par le gouvernement, après consultation du Barreau, parmi les avocats ayant au moins dix ans de pratique.

Le gouvernement nomme en outre, de la même manière, un substitut en cas d'empêchement du président.

Les autres personnes sont nommées par le conseil d'administration parmi les membres de l'Association.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.131, eev 15-01-94 (Décret 1862-93); P.L. 5, 1999 c. 40, a. 95, eev 22-10-99 (a. 356).

132. À l'expiration de leur mandat, les membres du comité de discipline demeurent en fonction jusqu'à ce qu'ils soient nommés de nouveau ou remplacés.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.132, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

133. Toute vacance parmi les membres du comité de discipline est comblée suivant le mode prescrit pour la nomination du membre à remplacer et pour la durée non écoulée de son mandat.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.133, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

134. Le conseil d'administration nomme le secrétaire du comité de discipline.

Le secrétaire doit notamment voir à la préparation et à la conservation des dossiers du comité.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.134, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

135. Les articles 126 à 161 du Code des professions (chapitre C-26) relatifs à l'introduction et à l'instruction d'une plainte ainsi qu'aux décisions et sanctions la concernant s'appliquent, compte tenu des adaptations nécessaires, aux plaintes que reçoit le comité de discipline.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.135, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

136. Il y a appel des décisions du comité de discipline devant la Cour du Québec, conformément aux articles 164 à 177.1 du Code des professions (chapitre C-26) et compte tenu des adaptations nécessaires.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.136, eev 15-01-94 (Décret 1862-93); P.L. 89, 1997 c. 43 a. 216, eev 01-12-97, a. 877.

137. Le secrétaire du comité de discipline doit faire parvenir à chacun des membres de l'Association un avis de la décision définitive du comité ou de la Cour du Québec, selon le cas, entraînant la suspension ou l'annulation de son certificat et, le cas échéant, un avis d'une décision de la Cour rectifiant ou révisant une telle décision. Cet avis doit comprendre le nom du membre déclaré coupable, son lieu d'exercice principal et l'adresse de ce lieu, la catégorie de certificat dont il est titulaire, la date et la nature de l'infraction qu'il a commise ainsi que la date et un sommaire de la décision.

De plus, le secrétaire doit faire publier cet avis dans un journal circulant dans le lieu où le membre exerçait principalement ses activités, à moins que le comité de discipline ne l'en dispense.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.137, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

DIVISION III Discipline committee

128. A discipline committee is hereby established within the Association.

Bill 153, 1991 c. 37, s.128, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

129. The discipline committee shall be seized of every complaint filed against a member of the Association for an offence under this Act or the regulations thereunder.

Bill 153, 1991 c. 37, s.129, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

130. Where a breach of discipline is attributable to a legal person, a complaint may be filed against those of its directors, officers or agents who participated in or consented to the breach.

Bill 153, 1991 c. 37, s.130, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

131. The discipline committee shall be composed of not less than three members appointed for a term of three years.

The chairman shall be appointed by the Government, after consultation with the Barreau du Québec, from among advocates having at least ten years of practice.

In addition, the Government shall, in the same manner, appoint a substitute to act when the chairman is unable to do so.

The other persons shall be appointed by the board of directors from among the members of the Association.

Bill 153, 1991 c. 37, s.131, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

132. At the end of their terms, the members of the discipline committee shall remain in office until they are replaced or reappointed.

Bill 153, 1991 c. 37, s.132, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

133. Any vacancy on the discipline committee shall be filled for the unexpired portion of the term in the manner prescribed for the appointment of the member to be replaced.

Bill 153, 1991 c. 37, s.133, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

134. The board of directors shall appoint the secretary of the discipline committee.

The secretary shall, in particular, see to the preparation and preservation of the records of the committee.

Bill 153, 1991 c. 37, s.134, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

135. Sections 126 to 161 of the Professional Code (chapter C-26) relating to the institution and trial of complaints and to the related decisions and penalties apply, adapted as required, to complaints received by the disciplinary committee.

Bill 153, 1991 c. 37, s.135, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

136. An appeal lies to the Court of Quebec from decisions of the discipline committee, in accordance with sections 164 to 177.1 of the Professional Code (chapter C-26), adapted as required.

Bill 153, 1991 c. 37, s. 136, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93) Bill 89, 1997 c. 43, s. 216, effective 12-01-97, s. 877.

137. The secretary of the discipline committee must forward to each member of the Association notice of any final decision of the discipline committee or the Court of Quebec, as the case may be, which entails the suspension or cancellation of his certificate and, where applicable, notice of a judgment of the Court rectifying or reviewing that decision. The notice must state the name of the member found guilty, the place where he mainly carried on his activities and the address of that place, the category of certificate held by him, the date and nature of the offence committed, and with the date and a summary of the decision.

In addition, the secretary must cause a notice to be published in the newspaper circulated in the locality where the member mainly carried on his activities, unless dispensed from so doing by the discipline committee.

Bill 153, 1991 c. 37, s.137, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

138. L'avis prévu au premier alinéa de l'article 137 est réputé valablement transmis à chaque membre s'il est publié ou inséré dans une publication officielle ou régulière que l'Association adresse à chaque membre. Lorsque cet avis est publié, il doit être présenté dans un encadré, sur au moins deux colonnes, sous le titre « AVIS DE SUSPENSION OU D'ANNULATION DE CERTIFICAT ».

P.L. 153, 1991 c. 37, a.138, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

139. Le secrétaire du comité de discipline doit transmettre au Fonds d'indemnisation toute décision consécutive à une plainte portée contre un membre en raison d'une fraude, d'une opération malhonorable ou d'un détournement de fonds ou d'autres biens qui, en application de la présente loi, doivent être déposés dans un compte en fidéicommissis.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.139, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

140. Le comité de discipline transmet annuellement à l'Association, à la date et en la forme qu'elle détermine, un rapport sur ses activités.

Ce rapport doit indiquer notamment le nombre et la nature des plaintes reçues, le nombre de plaintes rejetées, le nombre et la nature des condamnations prononcées.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.140, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

141. Les membres du comité de discipline sont investis des pouvoirs et de l'immunité accordés aux commissaires nommés en vertu de la Loi sur les commissions d'enquête (chapitre C-37), sauf celui d'ordonner l'emprisonnement.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.141, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

CHAPITRE VII

Inspection de l'Association

142. Le ministre procède ou fait procéder, chaque fois qu'il le juge approprié pour l'administration de la présente loi, mais au moins une fois tous les cinq ans à l'inspection de l'Association.

P.L. 153, 1991 c. 37, a. 142, eev 11-09-91 (Décret 1255-91), P.L. 107, 2002, c. 45, a. 346, eev 01-02-04 (Décret 45-2004), P.L. 47, 2006, c. 38, a. 37, eev 01-04-07 (a. 99).

143. La personne qui procède à l'inspection peut à cette fin :

- 1° avoir accès, à toute heure raisonnable, au siège social de l'Association ;
- 2° examiner et tirer copie des livres, registres, comptes, dossiers et autres documents se rapportant aux activités de l'Association ;
- 3° exiger tout renseignement ou tout document relatif à l'application de la présente loi et des règlements pris en application de celle-ci.

Toute personne qui a la garde, la possession ou le contrôle de ces livres, registres, comptes, dossiers et autres documents doit, à la demande de la personne qui effectue l'inspection, lui en donner communication et lui en faciliter l'examen.

P.L. 153, 1991 c. 37, a. 143, eev 11-09-91 (Décret 1255-91).

144. La personne qui effectue une inspection doit, sur demande, s'identifier et exhiber une attestation de sa qualité, signée par le ministre.

P.L. 153, 1991 c. 37, a. 144, eev 11-09-91 (Décret 1255-91), P.L. 107, 2002, c. 45, a. 346, eev 01-02-04 (Décret 45-2004), P.L. 47, 2006, c. 38, a. 37, eev 01-04-07 (a. 99).

145. Il est interdit d'entraver le travail d'une personne qui effectue une inspection, notamment en l'induisant en erreur.

P.L. 153, 1991 c. 37, a. 145, eev 11-09-91 (Décret 1255-91).

138. The notice provided for in the first paragraph of section 137 is deemed to be validly transmitted to each member if it is published or inserted in any official or regular publication sent by the Association to each of its members. When such a notice is published, it must be presented in a box covering at least two columns, with the title "NOTICE OF SUSPENSION OR REVOCATION OF CERTIFICATE".

Bill 153, 1991 c. 37, s.138, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

139. The secretary of the discipline committee must transmit to the fund any decision made following a complaint filed against a member by reason of fraud, fraudulent transaction or misappropriation of funds or other property which, under this Act, must be deposited in a trust account.

Bill 153, 1991 c. 37, s.139, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

140. The discipline committee shall transmit each year to the Association, at the date and in the form it determines, a report of its activities.

The report must indicate the number and nature of the complaints received, the number of complaints rejected, and the number and nature of condemnations.

Bill 153, 1991 c. 37, s.140, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

141. The members of the discipline committee shall have the powers and immunity of commissioners appointed under the Act respecting public inquiry commissions (chapter C-37), except the power to order imprisonment.

Bill 153, 1991 c. 37, s.141, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

CHAPTER VII

Inspection of the Association

142. The Minister shall make an inspection of the business of the Association, or cause such an inspection to be made, whenever he considers it appropriate for the purposes of this Act, but no less frequently than once every five years.

Bill 153, 1991 c. 37, s.142, effective 09-11-91 (O.C. 1255-91), Bill 107, 2002, c. 45, s. 346, effective 02-01-04 (O.C. 45-2004), Bill 47, 2006 c. 38, s. 37, effective 04-01-07 (s. 99).

143. Any person making an inspection may, for the purposes of his inspection,

- (1) enter, at any reasonable time, the head office of the Association;
- (2) examine and make copies of the books, registers, accounts, records and other documents relating to the activities of the Association;
- (3) require any information or document relating to the carrying out of this Act and the regulations thereunder.

Every person having custody, possession or control of the books, registers, accounts, records and other documents shall, at the request of the person making the inspection, allow him access to them and facilitate his examination thereof.

Bill 153, 1991 c. 37, s.143, effective 09-11-91 (O.C. 1255-91).

144. Any person making an inspection shall, on request, identify himself and produce a certificate of his capacity, signed by the Minister.

Bill 153, 1991 c. 37, s.144, effective 09-11-91 (O.C. 1255-91), Bill 107, 2002, c. 45, s. 346, effective 02-01-04 (O.C. 45-2004), Bill 47, 2006 c. 38, s. 37, effective 04-01-07 (s. 99).

145. No person may hinder the work of a person making an inspection, in particular by misleading him.

Bill 153, 1991 c. 37, s.145, effective 09-11-91 (O.C. 1255-91).

146. Le ministre peut, lorsqu'il est d'avis que l'intérêt public l'exige, ordonner qu'une enquête soit tenue sur toute question relevant de sa compétence. Le ministre et la personne qu'il autorise par écrit sont investis des pouvoirs et de l'immunité accordés aux commissaires nommés en vertu de la Loi sur les commissions d'enquête (chapitre C-37), sauf celui d'ordonner l'emprisonnement.

P.L. 153, 1991 c. 37, a. 146, eev 11-09-91 (Décret 1255-91), P.L. 107, 2002, c. 45, a. 346, eev 01-02-04 (Décret 45-2004), P.L. 47, 2006, c. 38, a. 37, eev 01-04-07 (a. 99).

147. Lorsque de l'avis du ministre l'Association a une conduite contraire à la présente loi ou à un règlement pris pour son application, il peut lui ordonner de mettre fin à cette conduite et de remédier à la situation.

P.L. 153, 1991 c. 37, a. 147, eev 11-09-91 (Décret 1255-91), P.L. 107, 2002, c. 45, a. 346, eev 01-02-04 (Décret 45-2004), P.L. 47, 2006, c. 38, a. 37, eev 01-04-07 (a. 99).

148. L'ordonnance du ministre doit énoncer les motifs qui la sous-tendent et être transmise à chacune des personnes qui y sont visées. Elle prend effet à la date de sa signification ou à toute autre date ultérieure qui y est indiquée. Avant de rendre une ordonnance, le ministre, en application de l'article 5 de la Loi sur la justice administrative (chapitre J-3) notifie à l'Association un préavis d'au moins 15 jours mentionnant les motifs qui paraissent justifier l'ordonnance, la date projetée pour sa prise d'effet et la possibilité pour l'Association de présenter ses observations.

P.L. 153, 1991 c. 37, a. 148, eev 11-09-91 (Décret 1255-91), P.L. 89 (1997 c. 43, a. 217, eev 01-12-97 ou suivant décret, a. 877), P.L. 107, 2002, c. 45, a. 346, eev 01-02-04 (Décret 45-2004), P.L. 47, 2006, c. 38, a. 37, eev 01-04-07 (a. 99).

149. Toutefois, le ministre peut, sans préavis, rendre une ordonnance provisoire valable pour une période d'au plus 15 jours, s'il est d'avis que tout délai accordé à la personne visée pour présenter ses observations peut porter préjudice. Cette ordonnance doit être motivée et prend effet à la date de sa signification à la personne qui y est visée. Celle-ci peut, dans les six jours de sa réception, présenter ses observations au ministre.

P.L. 153, 1991 c. 37, a. 149, eev 11-09-91 (Décret 1255-91), P.L. 89 (1997 c. 43, a. 218, eev 01-12-97 ou suivant décret, a. 877), P.L. 107, 2002, c. 45, a. 346, eev 01-02-04 (Décret 45-2004), P.L. 47, 2006, c. 38, a. 37, eev 01-04-07 (a. 99).

150. Le ministre peut révoquer une ordonnance rendue en vertu du présent chapitre.

P.L. 153, 1991 c. 37, a. 150, eev 11-09-91 (Décret 1255-91), P.L. 107, 2002, c. 45, a. 346, eev 01-02-04 (Décret 45-2004), P.L. 47, 2006, c. 38, a. 37, eev 01-04-07 (a. 99).

151. Le ministre peut, par requête, demander à un juge de la Cour supérieure de prononcer une injonction dans toute matière se rapportant à la présente loi ou à un règlement pris pour son application. La requête en injonction constitue une instance par elle-même. La procédure prévue au Code de procédure civile (chapitre C-25) s'applique à une telle instance, sauf que le ministre ne peut être tenu de fournir un cautionnement.

P.L. 153, 1991 c. 37, a. 151, eev 11-09-91 (Décret 1255-91), P.L. 107, 2002, c. 45, a. 346, eev 01-02-04 (Décret 45-2004), P.L. 47, 2006, c. 38, a. 37, eev 01-04-07 (a. 99).

152. Lorsque l'Association néglige d'exercer les responsabilités qui lui sont conférées par la présente loi, qu'elle agit de telle sorte que la protection du public n'est pas assurée ou que les exigences prévues par la présente loi et les règlements pris en application de celle-ci ne sont pas respectés, le ministre peut exercer tout ou une partie des pouvoirs que détient l'Association et lui en interdire l'exercice dans la mesure et pour la durée qu'il détermine. Avant de rendre sa décision, le ministre doit aviser l'Association et lui donner l'occasion de présenter ses observations. L'Association peut interjeter appel de la décision du ministre, dans les 30 jours, auprès de la Cour supérieure.

P.L. 153, 1991 c. 37, a. 152, eev 11-09-91 (Décret 1255-91), P.L. 89 (1997 c. 43, a. 218, eev 01-12-97 ou suivant décret, a. 877), P.L. 107, 2002, c. 45, a. 346, eev 01-02-04 (Décret 45-2004), P.L. 47, 2006, c. 38, a. 37, eev 01-04-07 (a. 99).

153. (Abrogé).

P.L. 153, 1991 c. 37, a. 153, eev 11-09-91 (Décret 1255-91), P.L. 107, 2002, c. 45, a. 346, eev 01-02-04 (Décret 45-2004), P.L. 47, 2006, c. 38, a. 33, eev 01-04-07 (a. 99).

154. Le ministre dépose les rapports prévus aux articles 61 et 105 à l'Assemblée nationale dans les 15 jours de leur réception ou, si elle ne siège pas, dans les 15 jours de la reprise de ses travaux.

P.L. 153, 1991 c. 37, a. 154, eev 11-09-91 (Décret 1255-91), P.L. 107, 2002, c. 45, a. 346, eev 01-02-04 (Décret 45-2004), P.L. 47, 2006, c. 38, a. 34, eev 01-04-07 (a. 99).

146. The Minister may, whenever he is of the opinion that public interest so requires, order that an inquiry be held on any matter within his jurisdiction. The Minister and any person he authorizes in writing shall have the powers and immunity of commissioners appointed under the Act respecting public inquiry commissions (chapter C-37), except the power to order imprisonment.

Bill 153, 1991 c. 37, s.146, effective 09-11-91 (O.C. 1255-91), Bill 107, 2002, c. 45, s. 346, effective 02-01-04 (O.C. 45-2004), Bill 47, 2006 c. 38, s. 37, effective 04-01-07 (s. 99).

147. Where, in the opinion of the Minister, the Association is engaged in a course of action contrary to this Act or a regulation thereunder, he may order it to alter its course of action and remedy the situation.

Bill 153, 1991 c. 37, s.147, effective 09-11-91 (O.C. 1255-91), Bill 107, 2002, c. 45, s. 346, effective 02-01-04 (O.C. 45-2004), Bill 47, 2006 c. 38, s. 37, effective 04-01-07 (s. 99).

148. The order issued by the Minister shall set out the reasons on which it is based and be transmitted to each person for whom it is intended. It shall become effective on its date of service or on any later date indicated therein. Before issuing an order, the Minister shall, pursuant to section 5 of the Act respecting administrative justice (1996, chapter 54), give the Association a prior notice of not less than 15 days stating the reasons which appear to justify the order, the date on which it is to take effect and the possibility for the Association to present observations.

Bill 153, 1991 c. 37, s.148, effective 09-11-91 (O.C. 1255-91), Bill 89, 1997 c. 43, s. 217, effective 12-01-97 or following O.C., s. 877, Bill 107, 2002, c. 45, s. 346, effective 02-01-04 (O.C. 45-2004), Bill 47, 2006 c. 38, s. 37, effective 04-01-07 (s. 99).

149. The Minister may, however, without prior notice, issue a provisional order, valid for a period of not more than 15 days, if he is of the opinion that any period of time allowed to the person concerned to present observations may be detrimental. The order must include the reasons on which it is based and shall take effect on its date of service on the person for whom it is intended. The person may, within six days of receiving the order, present observations to the Minister.

Bill 153, 1991 c. 37, s.149, effective 09-11-91 (O.C. 1255-91), Bill 89, 1997 c. 43, s. 218, effective 12-01-97 or following O.C., s. 877, Bill 107, 2002, c. 45, s. 346, effective 02-01-04 (O.C. 45-2004), Bill 47, 2006 c. 38, s. 37, effective 04-01-07 (s. 99).

150. The Minister may revoke any order issued under this chapter.

Bill 153, 1991 c. 37, s.150, effective 09-11-91 (O.C. 1255-91), Bill 107, 2002, c. 45, s. 346, effective 02-01-04 (O.C. 45-2004), Bill 47, 2006 c. 38, s. 37, effective 04-01-07 (s. 99).

151. The Minister may, by motion, apply to a judge of the Superior Court for an injunction in respect of any matter relating to this Act or a regulation thereunder. A motion for injunction is a proceeding in itself. The procedure provided for in the Code of Civil Procedure (chapter C-25) applies to such a proceeding, except that the Minister shall not be required to give security.

Bill 153, 1991 c. 37, s.151, effective 09-11-91 (O.C. 1255-91), Bill 107, 2002, c. 45, s. 346, effective 02-01-04 (O.C. 45-2004), Bill 47, 2006 c. 38, s. 37, effective 04-01-07 (s. 99).

152. Where the Association neglects to exercise the responsibilities conferred on it by this Act or where, as a result of its action, the protection of the public is not ensured or the requirements of this Act or of the regulations made thereunder are not met, the Minister may exercise all or part of the powers held by the Association and prohibit it from exercising those powers to the extent and for the period he determines. Before rendering his decision, the Minister shall notify the Association and give it an opportunity to present observations. The Association may appeal from the decision of the Minister to the Superior Court, within 30 days.

Bill 153, 1991 c. 37, s.152, effective 09-11-91 (O.C. 1255-91), Bill 89, 1997 c. 43, s. 219, effective 12-01-97 or following O.C., s. 877, Bill 107, 2002, c. 45, s. 346, effective 02-01-04 (O.C. 45-2004), Bill 47, 2006 c. 38, s. 37, effective 04-01-07 (s. 99).

153. (Repealed).

Bill 153, 1991 c. 37, s.153, effective 09-11-91 (O.C. 1255-91), Bill 107, 2002, c. 45, s. 346, effective 02-01-04 (O.C. 45-2004), Bill 47, 2006 c. 38, s. 33, effective 04-01-07 (s. 99).

154. The Minister shall table in the National Assembly the reports provided for in sections 61 and 105 within 15 days of receiving them or, if the Assembly is not sitting, within 15 days of resumption.

Bill 153, 1991 c. 37, s.154, effective 09-11-91 (O.C. 1255-91), Bill 107, 2002, c. 45, s. 346, effective 02-01-04 (O.C. 45-2004), Bill 47, 2006 c. 38, s. 34, effective 04-01-07 (s. 99).

CHAPITRE VIII

Dispositions réglementaires

155. Le gouvernement peut déterminer, par règlement :
- 1° les qualifications requises pour être titulaire d'un certificat de courtier ou d'agent immobilier ;
 - 2° les activités que ne peut exercer un courtier immobilier ou un agent immobilier ;
 - 3° (*supprimé*) ;
 - 4° (*supprimé*) ;
 - 5° les formulaires qui doivent revêtir une forme obligatoire ;
 - 6° les règles relatives à la protection des renseignements personnels qu'un membre de l'Association recueille à l'occasion de l'exercice de ses activités et celles relatives à la communication des renseignements qu'il détient ;
 - 7° les modalités selon lesquelles une personne ayant traité avec un membre de l'Association a droit d'accès et de reproduction aux documents et renseignements détenus par ce membre et qui la concernent ;
 - 8° les conditions d'admissibilité des réclamations adressées au Fonds d'indemnisation et les modalités de ces réclamations et des indemnisations effectuées par le Fonds ces conditions et ces modalités pouvant varier selon qu'il s'agit d'une fraude ou d'une opération malhonnête, d'une part, ou d'un détournement de fonds ou d'autres biens qui, en application de la présente loi, doivent être déposés dans un compte en fidéicommiss, d'autre part ;
 - 9° le montant maximal des indemnités que peut verser le Fonds d'indemnisation relativement à une même réclamation, ce montant maximal pouvant varier selon qu'il s'agit d'une fraude ou d'une opération malhonnête, d'une part, ou d'un détournement de fonds ou d'autres biens qui, en application de la présente loi, doivent être déposés dans un compte en fidéicommiss, d'autre part ;
 - 10° les règles d'administration et de placement des sommes constituant le Fonds d'indemnisation ;
 - 11° les cotisations que doivent verser les membres de l'Association au Fonds d'indemnisation, selon les catégories de certificats détenus par ceux-ci et en fonction notamment de la date de leur inscription aux registres de l'Association, ainsi que les modalités de paiement des cotisations ;
 - 12° le montant minimum du fonds de roulement qui doit être maintenu au Fonds d'indemnisation ;
 - 13° les conditions permettant au ministre d'autoriser le Fonds d'indemnisation à utiliser les intérêts produits par les sommes le constituant à des fins reliées au secteur du courtage immobilier et favorisant la protection du public ;
 - 14° (*supprimé*) ;
 - 15° les autres mentions que doit contenir le contrat visé à l'article 35 ;
 - 16° les dispositions d'un règlement pris en application de la présente loi dont la violation constitue une infraction ;
 - 17° à l'égard de quelles infractions, parmi celles prévues au paragraphe 16°, l'Association peut intenter des poursuites pénales.

P.L. 153, 1991 c. 37, a. 155, eev 11-09-91 (Décret 1255-91) ; P.L. 14, 1996 c. 42, a. 2, eev 21-11-96, a. 5 ; P.L. 188, 1998, c. 37, a. 527, eev 01-10-99 (Décret 693-99).

CHAPTER VIII

Regulations

155. The Government may, by regulation, determine:
- (1) the qualifications required to hold a real estate broker's certificate or a real estate agent's certificate;
 - (2) the activities which no real estate broker or real estate agent may pursue;
 - (3) (*repealed*);
 - (4) (*repealed*);
 - (5) the forms whose form is mandatory;
 - (6) the rules relating to the protection of personal information obtained by a member of the Association in the pursuit of his activities, and the rules relating to the release of information in his possession;
 - (7) the terms subject to which a person having done business with a member of the Association is entitled to have access to and reproduce any documents and information concerning him which are in the possession of that member;
 - (8) the conditions of admissibility of claims and the terms and conditions applicable to claims made to and compensations paid by the Fonds d'indemnisation, which may vary according to whether the claim or compensation pertains to fraud or a fraudulent transaction or to a misappropriation of funds or other property which, under this Act, must be deposited in a trust account;
 - (9) the maximum amount of compensation that the Fonds d'indemnisation may pay with regard to the same claim, such maximum amount varying according to whether the claim pertains to fraud or a fraudulent transaction or to a misappropriation of funds or other property which, under this Act, must be deposited in a trust account;
 - (10) the rules governing the administration and investment of the sums of money paid into the Fonds d'indemnisation;
 - (11) the contributions to be paid by members of the Association to the Fonds d'indemnisation, according to the categories of certificates they hold and, in particular, the date on which they registered with the Association, and the terms of payment of the contributions;
 - (12) the minimum amount of working capital which must be maintained by the Fonds d'indemnisation;
 - (13) the conditions allowing the Minister to authorize the Fonds d'indemnisation to use the interest generated by the sums of money deposited in the fund for purposes related to the real estate brokerage sector and furthering the protection of the public;
 - (14) (*repealed*);
 - (15) the other particulars which must be included in a contract referred to in section 34;
 - (16) those provisions, among the provisions of regulations made under this Act, the violation of which constitutes an offence;
 - (17) in respect of which offences, from among the offences determined pursuant to paragraph 16, the Association may institute penal proceedings.

Bill 153, 1991 c. 37, s.155, effective 09-11-91 (O.C. 1255-91); Bill 14, 1996 c. 42, s.2, effective 11-21-96, s.6; Bill 188, 1998 c. 37, s. 527, effective 01-10-99 (O.C. 693-99).

CHAPITRE IX

Dispositions pénales

156. Nul ne peut, de quelque façon, prétendre être courtier immobilier ou agent immobilier, ni utiliser un titre pouvant laisser croire qu'il l'est, ni exercer l'activité de courtier immobilier ou d'agent immobilier, prétendre avoir le droit de le faire ou agir de manière à donner lieu de croire qu'il est autorisé à le faire, s'il n'est titulaire du certificat requis par la présente loi.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.156, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

157. Quiconque contrevient aux dispositions de l'un des articles 30 ou 31, commet une infraction.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.157, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

158. Quiconque entrave l'exercice des fonctions d'une personne qui procède à une inspection faite en application de l'article 142, commet une infraction.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.158, eev 11-09-91 (Décret 1255-91).

159. Une personne déclarée coupable d'une infraction visée à l'un des articles 156 à 158, est passible d'une amende d'au moins 500 \$ et d'au plus 10 000 \$ s'il s'agit d'une personne physique, ou d'une amende d'au moins 1 000 \$ et d'au plus 25 000 \$ s'il s'agit d'une personne morale.

Une personne déclarée coupable d'une infraction visée à une disposition réglementaire déterminée en vertu du paragraphe 16° de l'article 155, est passible d'une amende d'au moins 100 \$.

Dans la détermination des amendes, le tribunal tient compte notamment du préjudice et des avantages tirés de l'infraction.

P.L. 153, 1991 c. 37, a. 159, eev 11-09-91 (Décret 1255-91).

160. Lorsqu'une personne morale a commis une infraction visée à l'un des articles 156 à 158 ou à une disposition réglementaire déterminée en vertu du paragraphe 16° de l'article 155, tout administrateur, dirigeant ou représentant de cette personne qui, sciemment, a autorisé, encouragé, ordonné ou conseillé la perpétration de cette infraction, commet une infraction et est passible de l'amende prévue à l'article 159.

P.L. 153, 1991 c. 37, a. 160, eev 11-09-91 (Décret 1255-91).

160.1 L'Association peut, sur résolution de son conseil d'administration et conformément à l'article 10 du Code de procédure pénale (chapitre C-25.1), intenter une poursuite pénale pour une infraction visée aux articles 156 ou 157 ou à une disposition réglementaire visée par le paragraphe 17° de l'article 155 ou pour une infraction visée à l'article 160 si l'infraction qui y est prévue se rapporte à l'une de ces infractions.

P.L. 14, 1996 c. 42, a. 3, eev 21-11-96, a.6.

160.2 L'amende imposée pour sanctionner une infraction visée à l'article 160.1 appartient à l'Association, lorsqu'elle a assumé la conduite de la poursuite pénale.

P.L. 14, 1996 c. 42, a. 3, eev 21-11-96, a.6.

160.3 Une poursuite pénale pour une infraction autre que celle prévue à l'article 158 se prescrit par un an depuis la date de l'ouverture du dossier d'enquête relatif à cette infraction. Toutefois, aucune poursuite ne peut être intentée s'il s'est écoulé plus de cinq ans depuis la date de perpétration d'une telle infraction. Le certificat du ministre ou du secrétaire de l'Association, selon le cas, quant au jour où cette enquête a été entreprise, constitue, en l'absence de toute preuve contraire, une preuve concluante de ce fait.

P.L. 14, 1996 c. 42, a. 3, eev 21-11-96, a.6, P.L. 107, 2002, c. 45, a. 346, eev 01-02-04 (Décret 45-2004), P.L. 47, 2006, c. 38, s. 37, eev 01-04-07 (a. 99).

161. (Abrogé).

P.L. 153, 1991 c. 37, a. 161, eev 11-09-91 (Décret 1255-91); 1992, c. 61, a. 662, eev 01-11-93, (Décret 1018-93).

CHAPTER IX

Penal provisions

156. No person may, in any manner whatever, hold himself out as being a real estate broker or a real estate agent, use a title leading others to believe that he is such, pursue the activity of a real estate broker or of a real estate agent, claim to be entitled to pursue such activities or act in a manner leading others to believe that he is so entitled, unless he holds the certificate required by this Act.

Bill 153, 1991 c. 37, s.156, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

157. Every person who contravenes the provisions of section 30 or section 31 is guilty of an offence.

Bill 153, 1991 c. 37, s.157, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

158. Every person who hinders the work of a person making an inspection under section 142 is guilty of an offence.

Bill 153, 1991 c. 37, s.158, effective 09-11-91 (O.C. 1255-91).

159. Every person convicted of an offence under any of sections 156 to 158 is liable to a fine of not less than \$500 and not more than \$10,000 in the case of a natural person, or to a fine of not less than \$1,000 and not more than \$25,000 in the case of a legal person.

Every person convicted of an offence under a regulatory provision determined pursuant to paragraph 16 of section 155 is liable to a fine of not less than \$100.

In determining the fines, the court shall take into account, in particular, the injury suffered and benefits derived from the offence.

Bill 153, 1991 c. 37, s.159, effective 09-11-91 (O.C. 1255-91).

160. Where an offence under any of sections 156 to 158 or under a regulatory provision determined pursuant to paragraph 16 of section 155 is committed by a legal person, every director, executive officer, or representative who knowingly authorized, encouraged, ordered or advised the commission of the offence is guilty of an offence and is liable to the fine prescribed in section 159.

Bill 153, 1991 c. 37, s.160, effective 09-11-91 (O.C. 1255-91).

160.1 The Association may, upon a resolution of its board of directors and in accordance with article 10 of the Code of Penal Procedure (chapter C-25.1), institute penal proceedings for an offence under section 156 or 157 or under a regulatory provision to which paragraph 17 of section 155 applies, or for an offence under section 160 if that offence relates to any of those offences.

Bill 14, 1996 c. 42, s. 3, effective 11-21-96, s.6.

160.2 The fine imposed for an offence under section 160.1 belongs to the Association where it has taken charge of the penal proceedings.

Bill 14, 1996 c. 42, s. 3, effective 11-21-96, s.6.

160.3 Penal proceedings for an offence other than an offence under section 158 are prescribed one year after the date of opening of the investigation record relating to the offence. However, no proceeding may be instituted if more than five years have elapsed from the date of commission of such an offence. A certificate of the Minister or of the secretary of the Association, as the case may be, indicating the date of the beginning of the investigation is, failing any evidence to the contrary, conclusive proof of such date.

Bill 14, 1996 c. 42, s. 3, effective 11-21-96, s.6, Bill 107, 2002, c. 45, s. 346, effective 02-01-04 (O.C. 45-2004), Bill 47, 2006 c. 38, s. 37, effective 04-01-07 (s. 99).

161. (Repealed).

Bill 153, 1991 c. 37, s.161, effective 09-11-91 (O.C. 1255-91); 1992 c. 61, s.662, effective 11-01-93, O.C. 1018-93.

162. Si une personne répète une infraction visée à l'un des articles 156 à 158 ou à une disposition réglementaire déterminée en vertu du paragraphe 16° de l'article 155, le Procureur général peut requérir de la Cour supérieure une injonction interlocutoire enjoignant à cette personne et, le cas échéant, à ses administrateurs, dirigeants ou représentants, de cesser la commission de l'infraction reprochée jusqu'au prononcé du jugement final à être rendu au pénal.

Après le prononcé de ce jugement, la Cour supérieure rend elle-même son jugement final sur la demande d'injonction.

Le Procureur général est dispensé de l'obligation de fournir un cautionnement. À tous autres égards, les dispositions du Code de procédure civile (chapitre C-25) concernant les brefs d'injonction s'appliquent.

P.L. 153, 1991 c. 37, a. 162, eev 11-09-91 (Décret 1255-91).

CHAPITRE X

Dispositions diverses

163. Les droits et obligations de l'Association de l'immeuble du Québec constituée le 9 mars 1973 par lettres patentes délivrées en vertu de la partie III de la Loi sur les compagnies (S.R.Q., 1964, chapitre 271) sont transférés à l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec et ladite association est dissoute de plein droit.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.163, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

164. Le gouvernement détermine le montant que l'Association doit verser annuellement au ministre pour l'application de la présente loi.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.164, eev 15-01-94 (Décret 1862-93), P.L. 107, 2002, c. 45, a. 346, eev 01-02-04 (Décret 45-2004), P.L. 47, 2006, c. 38, a. 37, eev 01-04-07 (a. 99).

164.1 L'Association, le membre de son conseil d'administration, une personne qu'elle autorise à agir en son nom, le comité d'inspection professionnel et les membres de ce comité ne peuvent être poursuivis en justice en raison d'actes accomplis de bonne foi dans l'exercice de leurs fonctions.

P.L. 14, 1996 c. 42, a. 4, eev 21-11-96, a. 6.

165. La production d'une déclaration faite sous serment par un membre du personnel de l'Association fait preuve, devant le tribunal de la signature et de la qualité du signataire.

P.L. 153, 1991 c. 37, a. 165, eev 11-09-91 (Décret 1255-91).

166. Le ministre peut, d'office et sans avis, intervenir dans toute instance civile concernant une disposition de la présente loi ou des règlements pris pour son application afin de participer à l'enquête ou à l'audition comme s'il y était partie. Il en est de même pour l'Association à l'égard des règles qu'elle est chargée d'administrer.

P.L. 153, 1991 c. 37, a. 166, eev 11-09-91 (Décret 1255-91), P.L. 107, 2002, c. 45, a. 346, eev 01-02-04 (Décret 45-2004), P.L. 47, 2006, c. 38, a. 37, eev 01-04-07 (a. 99).

CHAPITRE XI

Dispositions modificatives et transitoires

167. (Omis).

168. (Modification intégrée au c. I-15.1, a. 14).

L'article 14 de la Loi sur les intermédiaires de marché édicté par l'article 14 du chapitre 48 des lois de 1989, est modifié par le remplacement, dans les troisième et quatrième lignes du quatrième alinéa, des mots « placer des prêts hypothécaires » par les mots « exercer l'activité de courtier immobilier à l'égard d'un prêt garanti par hypothèque immobilière ».

P.L. 153, 1991 c. 37, a.168, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

162. If a person repeats an offence under any of sections 156 to 158 or a regulatory provision determined pursuant to paragraph 16 of section 155, the Attorney General may apply to the Superior Court for an interlocutory writ of injunction enjoining that person or, as the case may be, his directors, executive officers or representatives to cease the commission of the offence until final judgment is pronounced in penal proceedings.

After pronouncing the judgment, the Superior Court shall itself render final judgment on the application for an injunction.

The Attorney General shall be dispensed from the obligation to give security. In all other respects, the provisions of the Code of Civil Procedure (chapter C-25) respecting injunction apply.

Bill 153, 1991 c. 37, s.162, effective 09-11-91 (O.C. 1255-91).

CHAPTER X

Miscellaneous provisions

163. The rights and obligations of the Association de l'immeuble du Québec, constituted on 9 March 1973 by letters patent issued under Part III of the Companies Act (R.S.Q., 1964, chapter 271) are transferred to the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec and the former association is dissolved by operation of law.

Bill 153, 1991 c. 37, s.163, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

164. The Government shall determine the amount to be paid annually by the Association to the Minister for the purposes of this Act.

Bill 153, 1991 c. 37, s.164, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93), Bill 107, 2002, c. 45, s. 346, effective 02-01-04 (O.C. 45-2004), Bill 47, 2006 c. 38, s. 37, effective 04-01-07 (s. 99).

164.1 In no case may proceedings be instituted against the Association, the members of its board of directors, the persons authorized by the Association to act on its behalf, the professional inspection committee or the members thereof by reason of acts performed in good faith in the exercise of their functions.

Bill 14, 1996 c. 42, s.4, effective 11-21-96, s.6.

165. The filing of a sworn declaration of a member of the personnel of the Association is proof, before a court of justice, of the signature and capacity of the signatory.

Bill 153, 1991 c. 37, s.165, effective 09-11-91 (O.C. 1255-91).

166. The Minister may, on his own initiative and without notice, intervene in any civil proceedings relating to a provision of this Act or the regulations thereunder to take part in the proof and hearing as if he were a party thereto. The same rule applies to the Association in respect of the rules coming under its administration.

Bill 153, 1991 c. 37, s.166, effective 09-11-91 (O.C. 1255-91), Bill 107, 2002, c. 45, s. 346, effective 02-01-04 (O.C. 45-2004), Bill 47, 2006 c. 38, s. 37, effective 04-01-07 (s. 99).

CHAPTER XI

Amending and transitional provisions

167. (Omitted).

168. (Amendment integrated into c. I-15.1, s. 14).

Section 14 of the Act respecting market intermediaries, enacted by section 14 of chapter 48 of the statutes of 1989, is amended by replacing the words "place hypothecary loans" in the second and third lines of the fourth paragraph by the words "pursue the activity of a real estate broker with regard to a loan secured by the immovable hypothec".

Bill 153, 1991 c. 37, s.168, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

169. (Modification intégrée au c. I-15.1, a. 42).

L'article 42 de cette loi, édicté par l'article 42 du chapitre 48 des lois de 1989, est modifié par l'addition, après le premier alinéa, du suivant :

« Pour l'application du présent article, un agent immobilier régi par la Loi sur le courtage immobilier est assimilé à un intermédiaire de marché dont les activités sont régies par le gouvernement ».

P.L. 153, 1991 c. 37, a.169, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

170. (Modification intégrée au c. I-15.1, a. 43).

L'article 43 de cette loi, édicté par l'article 43 du chapitre 48 des lois de 1989, est modifié par l'addition, à la fin, de l'alinéa suivant :

« À cette fin, le paragraphe 4° de l'article 35 doit se lire de la façon suivante :
4° Enfreint la présente loi ou la Loi sur le courtage immobilier ou les règlements pris par le gouvernement pour leur application ».

P.L. 153, 1991 c. 37, a.170, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

171. (Modification intégrée au c. I-15.1, a. 44).

L'article 44 de cette loi, édicté par l'article 44 du chapitre 48 des lois de 1989, est modifié par l'insertion :

- 1° dans la deuxième ligne du premier alinéa et après le mot « marché », des mots « ou une personne titulaire d'un certificat de courtier immobilier délivré en vertu de la Loi sur le courtage immobilier » ;
- 2° dans la deuxième ligne du deuxième alinéa et après le mot « marché », des mots « ou une personne titulaire d'un certificat de courtier immobilier délivré en vertu de la Loi sur le courtage immobilier » ;

P.L. 153, 1991 c. 37, a.171, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

172. (Abrogé).

P.L. 153, 1991 c. 37, a.172, eev 15-01-94 (Décret 1862-93);1994, c. 12, a. 30, eev 17-06-94, a. 71.

173. (Modification intégrée au c. N-1.1, a. 77).

L'article 77 de la Loi sur les normes du travail (L.R.Q., chapitre N-1.1), modifié par l'article 28 du chapitre 73 des lois de 1990, est de nouveau modifié par le remplacement du paragraphe 3° par le suivant :

« 3° un agent immobilier au sens de la Loi sur le courtage immobilier (1991, chapitre 37), entièrement rémunéré à commission ; ».

P.L. 153, 1991 c. 37, a.173, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

174. Le personnel du surintendant du courtage immobilier devient sans autre formalité le personnel de l'inspecteur général.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.174, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

175. Les dossiers et les autres documents, de même que tout bien meuble du surintendant du courtage immobilier deviennent les dossiers, les documents et les biens meubles de l'inspecteur général.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.175, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

176. Le gouvernement nomme les 11 membres du premier conseil d'administration de l'Association et en désigne le président.

Le mandat de cinq des membres du conseil est de trois ans et le mandat des six autres membres est de deux ans.

P.L. 153, 1991 c. 37, a. 176, eev 11-09-91 (Décret 1255-91).

177. Le premier conseil d'administration de l'Association adopte des règles de régie interne, lesquelles demeurent en vigueur jusqu'à ce qu'elles soient remplacées par les règles de régie interne adoptées conformément à l'article 178.

P.L. 153, 1991 c. 37, a. 177, eev 11-09-91 (Décret 1255-91).

178. L'Association doit, dans les trois mois à compter du 17 mai 1993, tenir une assemblée générale des titulaires de permis et de certificats d'inscription délivrés par le surintendant du courtage immobilier, pour l'adoption des règles de régie interne prévues à l'article 68 et des règlements prévus aux articles 75 et 76, le cas échéant. Malgré l'article 74, l'assemblée générale adopte également les règlements prévus à cet article.

Les articles 179 à 181 s'appliquent pour la convocation et la tenue de cette assemblée.

P.L. 153, 1991 c. 37, a. 178, eev 17-05-93 (Décret 675-93).

169. (Amendment integrated into c. I-15.1, s. 42).

Section 42 of the said Act, enacted by section 42 of chapter 48 of the statutes of 1989, is amended by adding, after the first paragraph, the following paragraph:

“For the purposes of this section, a real estate agent governed by the Real Estate Brokerage Act is deemed to be a market intermediary whose activities are governed by the Government.”

Bill 153, 1991 c. 37, s.169, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

170. (Amendment integrated into c. I-15.1, s. 43).

Section 43 of the said Act, enacted by section 43 of chapter 48 of the statutes of 1989, is amended by adding, at the end, the following paragraph:

“For this purpose, paragraph 4 of section 35 must read as follows:

(4) infringes this Act or the Real Estate Brokerage Act or the regulations made by the Government for the carrying out of those Acts.”

Bill 153, 1991 c. 37, s.170, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

171. (Amendment integrated into c. I-15.1, s. 44).

Section 44 of the said Act, enacted by section 44 of chapter 48 of the statutes of 1989, is amended

- (1) by inserting the words “or a person holding a real estate broker's certificate issued under the Real Estate Brokerage Act” after the word “intermediary” in the fourth line of the first paragraph;
- (2) by inserting the words “or a person holding a real estate broker's certificate issued under the Real Estate Brokerage Act” after the word “intermediary” in the second line of the second paragraph.

Bill 153, 1991 c. 37, s.171, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

172. (Repealed).

Bill 153, 1991 c. 37, s.172, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93);1994, c. 12, s. 30, effective 06-17-94, s.71.

173. (Amendment integrated into c. N-1.1, s. 77).

Section 77 of the Act respecting labour standards (R. S. Q., chapter N-1.1), amended by section 28 of chapter 73 of the statutes of 1990, is again amended by replacing paragraph 3 by the following paragraph:

“(3) a real estate agent within the meaning of the Real Estate Brokerage Act (1991, chapter 37) remunerated entirely by commission;”.

Bill 153, 1991 c. 37, s.173, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

174. The personnel of the Superintendent of Real Estate Brokerage become, without other formality, the staff of the Inspector General.

Bill 153, 1991 c. 37, s.174, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

175. The records, other documents and equipment of the Superintendent of Real Estate Brokerage become the records, documents and equipment of the Inspector General.

Bill 153, 1991 c. 37, s.175, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

176. The Government shall appoint the eleven members of the first board of directors of the Association and shall designate its chairman.

The term of office of five of the members of the board of directors shall be three years and of the six remaining members, two years.

Bill 153, 1991 c. 37, s.176, effective 09-11-91 (O.C. 1255-91).

177. The first board of directors of the Association shall adopt rules of internal management which shall remain in force until replaced by the rules of internal management adopted in accordance with section 178.

Bill 153, 1991 c. 37, s.177, effective 09-11-91 (O.C. 1255-91).

178. The Association must, within three months from 17 May 1993, hold a general meeting of persons holding permits and registration certificates issued by the Superintendent of Real Estate Brokerage, in order to adopt the rules of internal management prescribed in section 68 and the by-laws prescribed in sections 75 and 76, where applicable. Notwithstanding section 74, the general meeting shall also adopt the by-laws prescribed in that section.

Sections 179 to 181 apply with regard to the convening and holding of such a meeting.

Bill 153, 1991 c. 37, s.178, effective 05-17-93 (O.C. 675-93).

179. Les titulaires mentionnés à l'article 178 sont convoqués par le secrétaire par avis écrit envoyé par la poste, à leur dernière adresse connue, au moins 30 jours avant la date fixée pour l'assemblée. L'avis est accompagné d'un ordre du jour et indique la date, l'heure et le lieu de l'assemblée.

L'omission involontaire de transmettre un avis à l'un des titulaires ou le fait que ce titulaire ne l'ait pas reçu, n'a pas pour effet d'invalider l'assemblée ou une résolution adoptée au cours de celle-ci.

P.L. 153, 1991 c. 37, a. 179, eev 17-05-93 (Décret 675-93).

180. Le président de l'Association préside l'assemblée générale. En cas d'empêchement du président, le vice-président en exerce les fonctions.

P.L. 153, 1991 c. 37, a. 180, eev 17-05-93 (Décret 675-93).

181. Une société ou une personne morale vote par l'entremise d'un représentant muni d'une procuration. Cette procuration doit être remise au secrétaire de l'Association avant le début de l'assemblée.

P.L. 153, 1991 c. 37, a. 181, eev 17-05-93 (Décret 675-93).

182. Les personnes titulaires d'un permis de courtier ou d'agent délivré par le surintendant du courtage immobilier et en vigueur le 14 janvier 1994 sont réputés titulaires d'un certificat de courtier immobilier ou d'agent immobilier, selon le cas, délivré par l'Association.

Ce certificat expire à la date d'échéance fixée au permis de courtier ou d'agent, selon le cas.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.182, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

183. Les constructeurs inscrits auprès du surintendant du courtage immobilier le 14 janvier 1994 sont réputés titulaires d'un certificat de courtier immobilier délivré par l'Association.

Ce certificat expire à la date d'échéance fixée au certificat d'inscription.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.183, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

184. Le gouvernement peut, par un règlement pris dans les 12 mois de l'entrée en vigueur du présent article, édicter des mesures transitoires pour l'application de la présente loi.

P.L. 153, 1991 c. 37, a. 184, eev 15-12-93 (Décret 1862-93).

CHAPITRE XII

Dispositions finales

185. Toute somme perçue par le surintendant du courtage immobilier pour les permis et les certificats d'inscription qu'il a délivrés et qui sont en vigueur le 14 janvier 1994 est réputée perçue pour le compte de l'Association en proportion de la période à couvrir par ces permis et est remise à celle-ci, déduction faite des sommes payables en raison des prêts consentis en vertu de l'article 187.

P.L. 153, 1991 c. 37, a.185, eev 15-01-94 (Décret 1862-93).

186. Les sommes requises pour l'application de la présente loi pour les exercices financiers 1991-1992 et 1992-1993 sont prises sur le fonds consolidé du revenu dans la mesure que détermine le gouvernement.

P.L. 153, 1991 c. 37, a. 186, eev 11-09-91 (Décret 1255-91).

187. Le gouvernement peut, au cours des exercices financiers 1991-1992 et 1992-1993, aux conditions et selon les modalités qu'il détermine, autoriser le ministre des Finances à consentir à l'Association un ou plusieurs prêts pour des montants jugés nécessaires à la poursuite des objets de l'Association.

Les sommes requises pour l'application du présent article sont prises sur le fonds consolidé du revenu.

P.L. 153, 1991 c. 37, a. 187, eev 11-09-91 (Décret 1255-91).

179. Persons holding permits or certificates mentioned in section 178 shall be convened by the secretary by way of a written notice sent by mail, to their last known address, at least 30 days before the date scheduled for the meeting. The notice shall be sent together with an agenda and shall indicate the date, time and place at which the meeting is to be held.

Any involuntary failure to transmit the notice to one of the holders or the fact that a holder did not receive the notice does not invalidate the meeting or any resolution adopted during the meeting.

Bill 153, 1991 c. 37, s.179, effective 05-17-93 (O.C. 675-93).

180. The chairman of the Association shall preside at the general meeting. If he is unable to act, the vice-chairman shall exercise the functions of the chairman.

Bill 153, 1991 c. 37, s.180, effective 05-17-93 (O.C. 675-93).

181. A partnership or legal person shall vote at the meeting through a representative, who shall bear a power of attorney. The power of attorney shall be remitted to the secretary of the Association before the beginning of the meeting.

Bill 153, 1991 c. 37, s.181, effective 05-17-93 (O.C. 675-93).

182. Persons who, on 14 January 1994, hold a real estate broker's or real estate agent's permit issued by the Superintendent of Real Estate Brokerage are deemed to hold a real estate broker's certificate or a real estate agent's certificate, as the case may be, issued by the Association.

Their certificate will expire on the expiry date fixed on the broker's or agent's permit, as the case may be.

Bill 153, 1991 c. 37, s.182, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

183. Builders who, on 14 January 1994, are registered with the Superintendent of Real Estate Brokerage are deemed to hold a real estate broker's certificate issued by the Association.

Their certificate will expire on the expiry date fixed on the registration certificate.

Bill 153, 1991 c. 37, s.183, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

184. The Government may, by a regulation made within 12 months of the coming into force of this section, enact transitional measures for the carrying out of this Act.

Bill 153, 1991 c. 37, s.175, effective 12-15-93 (O.C. 1862-93).

CHAPTER XII

Final provisions

185. Any sum received by the Superintendent of Real Estate Brokerage for the permits or registration certificates issued by him and in force on 14 January 1994 is deemed to have been received on behalf of the Association in proportion to the period covered by the permit and shall be remitted to the Association after the amounts payable as loans granted under section 187 have been deducted.

Bill 153, 1991 c. 37, s.185, effective 01-15-94 (O.C. 1862-93).

186. The sums required for the carrying out of this Act for the fiscal years 1991-92 and 1992-93 shall be taken out of the consolidated revenue fund to the extent determined by the Government.

Bill 153, 1991 c. 37, s.186, effective 09-11-91 (O.C. 1255-91).

187. The Government may, during the fiscal year 1991-92 and 1992-93, subject to the terms and conditions it determines, authorize the Minister of Finance to grant the Association one or more loans for any amount considered necessary for the attainment of its objects.

The sums required for the carrying out of this section shall be taken out of the consolidated revenue fund.

Bill 153, 1991 c. 37, s.187, effective 09-11-91 (O.C. 1255-91).

188. Le ministre doit, au plus tard le 11 septembre 1996, faire au gouvernement un rapport sur la mise en oeuvre de la présente loi et par la suite tous les cinq ans, sur l'opportunité de la maintenir en vigueur et, le cas échéant, de la modifier.

Ce rapport est déposé, dans les 15 jours suivants, à l'Assemblée nationale ou, si elle ne siège pas, dans les 15 jours de la reprise de ses travaux.

P.L. 153, 1991 c. 37, a. 188, eev 11-09-91 (Décret 1255-91).

189. (Abrogé).

P.L. 153, 1991 c. 37, a. 189, eev 11-09-91 (Décret 1255-91), P.L. 107, 2002, c. 45, a. 346, eev 01-02-04 (Décret 45-2004), P.L. 47, 2006, c. 38, a. 35, eev 01-04-07 (a. 99).

189.1. Le ministre peut déléguer à toute personne ou à tout organisme l'exercice des fonctions et pouvoirs relatifs à l'administration de la présente loi dont ceux visés aux articles 61, 62, 75, 79, 101, 105, 106, 142, 144, 146 à 152, 160.3, 164 et 166.

Il peut, dans l'acte de délégation, autoriser la subdélégation des fonctions et pouvoirs qu'il indique; le cas échéant, il identifie la personne ou l'organisme à qui cette subdélégation peut être faite.

P.L. 47, 2006, c. 38, a. 36, eev 01-04-07 (a. 99).

190. Le gouvernement désigne le ministre responsable de l'application de la présente loi.

Note : Le ministre des Finances est responsable de l'application de la présente loi. Décret 556-2003 du 29 avril 2003, (2003) 135 G.O. 2, 2523.

191. (Omis).

188. The Minister shall, on or before 11 September 1996, make a report to the Government on the carrying out of this Act and subsequently, every five years, on the advisability of maintaining it in force and, where applicable, of amending it.

The report shall be tabled before the National Assembly within the following 15 days if it is in session or, if it is not sitting, within 15 days of resumption.

Bill 153, 1991 c. 37, s.188, effective 09-11-91 (O.C. 1255-91).

189. (Repealed).

Bill 153, 1991 c. 37, s.189, effective 09-11-91 (O.C. 1255-91), Bill 107, 2002, c. 45, s. 346, effective 02-01-04 (O.C. 45-2004), Bill 47, 2006 c. 38, s. 35, effective 04-01-07 (s. 99).

189.1 The Minister may delegate to any person or body functions and powers relating to the administration of this Act, including those conferred by sections 61, 62, 75, 79, 101, 105, 106, 142, 144, 146 to 152, 160.3, 164 and 166.

The Minister may, in the instrument of delegation, authorize the subdelegation of specified functions and powers; in such a case, the person or body to whom or which such subdelegation may be made shall be identified.

Bill 47, 2006 c. 38, s. 36, effective 04-01-07 (s. 99).

190. The Government shall designate the minister responsible for the administration of this Act.

The Minister of Finance is responsible for the administration of this Act. Order in Council 556-2003 dated 29 April 2003, (2003) 135 G.O. 2 (French), 2523.

191. (Omitted).

Règlement de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec

Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.1, a. 74)

By-law of the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec

Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.1, s. 74)

CHAPITRE I

Certificats de courtier ou d'agent immobilier

SECTION I Catégories de certificats

1. Les catégories de certificats de courtier ou d'agent immobilier que délivre l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec sont :

- 1° un certificat de courtier immobilier agréé;
- 2° un certificat de courtier immobilier restreint aux prêts garantis par hypothèques immobilières;
- 3° un certificat de courtier immobilier affilié;
- 4° un certificat d'agent immobilier agréé;
- 5° un certificat d'agent immobilier affilié;
- 6° un certificat d'agent immobilier restreint aux prêts garantis par hypothèques immobilières.

D. 1865-93, (1993) 125 G.O. // 9094, a. 1, eev 15-01-94, sauf pour les par. 2° et 6° qui entrent en vigueur le 01-08-94, a. 165.

SECTION II

Conditions et restrictions afférentes à chaque catégorie de certificat

2. Le certificat de courtier immobilier agréé, prévu par le paragraphe 1° de l'article 1, peut être délivré à une personne physique, une société ou une personne morale et permet à son titulaire de prendre le titre de courtier immobilier agréé et d'exercer l'activité de courtier immobilier visée à l'article 1 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.1). Le titulaire de ce certificat peut employer ou autoriser à agir pour lui uniquement une personne physique titulaire d'un certificat de courtier immobilier affilié ou d'un certificat d'agent immobilier agréé ou affilié.

D. 1865-93, (1993) 125 G.O. // 9094, a. 2, eev 15-01-94, a. 165.

CHAPTER I

Real estate broker's or agent's certificates

DIVISION I Categories of certificates

1. The categories of real estate broker's or agent's certificates issued by the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec are

- (1) a chartered real estate broker's certificate;
- (2) a certificate for a real estate broker restricted to loans secured by immovable hypothec;
- (3) an affiliated real estate broker's certificate;
- (4) a chartered real estate agent's certificate;
- (5) an affiliated real estate agent's certificate; and
- (6) a certificate for a real estate agent restricted to loans secured by immovable hypothec.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 1, effective 01-15-94, except for par. (2) and (6) which come into force on 08-01-94, s. 165.

DIVISION II

Conditions and restrictions pertaining to each category of certificate

2. A chartered real estate broker's certificate, provided for in paragraph 1 of section 1, may be issued to a natural person, a partnership or a legal person and allows its holder to use the title of chartered real estate broker and to carry on the real estate brokerage activity referred to in section 1 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.1). A holder of that certificate may employ or authorize to act on his behalf only a natural person holding an affiliated real estate broker's certificate or a chartered or affiliated real estate agent's certificate.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 2, effective 01-15-94, s. 165.

3. Le certificat de courtier immobilier restreint aux prêts garantis par hypothèques immobilières, prévu par le paragraphe 2° de l'article 1, peut être délivré uniquement à une personne physique titulaire d'un certificat d'intermédiaire de marché en assurance délivré en vertu de la Loi sur les intermédiaires de marché (L.R.Q., c. I-15.1). Le titulaire de ce certificat peut prendre le titre de courtier immobilier restreint aux prêts garantis par hypothèques immobilières et exercer l'activité de courtier immobilier uniquement à l'égard de prêts garantis par hypothèques immobilières. Le titulaire de ce certificat peut employer ou autoriser à agir pour lui uniquement une personne physique titulaire d'un certificat d'agent immobilier restreint aux prêts garantis par hypothèques immobilières.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. //9094, a. 3, eev 01-08-94, a. 165.

4. Le certificat de courtier immobilier affilié, prévu par le paragraphe 3° de l'article 1, peut être délivré uniquement à une personne physique, titulaire d'un permis de courtier délivré par le surintendant du courtage immobilier en vertu de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73) qui était à l'emploi d'un courtier ou était autorisée à agir au nom d'un courtier le 20 juin 1991. Le titulaire de ce certificat peut prendre le titre de courtier immobilier affilié mais ne peut effectuer une opération de courtage visée à l'article 1 de la loi que s'il est à l'emploi d'un titulaire de certificat de courtier immobilier agréé ou d'un cabinet multidisciplinaire titulaire d'un certificat prévu par l'un des paragraphes 5° à 10° de l'article 1 du Règlement sur les cabinets multidisciplinaires édicté par le décret 1020-91 du 17 juillet 1991 délivré en vertu de la Loi sur les intermédiaires de marché (L.R.Q., c. I-15.1), ou s'il est autorisé à agir pour un titulaire d'un tel certificat. Le titulaire de ce certificat ne peut pas employer ou autoriser à agir pour lui un titulaire de certificat de courtier ou d'agent immobilier.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. //9094, a. 4, eev 15-01-94, a. 165.

5. Le certificat d'agent immobilier agréé, prévu par le paragraphe 4° de l'article 1, peut être délivré uniquement à une personne physique. Le titulaire de ce certificat peut prendre le titre d'agent immobilier agréé mais ne peut effectuer une opération de courtage visée à l'article 1 de la loi que s'il est à l'emploi d'un titulaire de certificat de courtier immobilier agréé ou d'un cabinet multidisciplinaire titulaire d'un certificat prévu par l'un des paragraphes 5° à 10° de l'article 1 du Règlement sur les cabinets multidisciplinaires, ou s'il est autorisé à agir pour un titulaire d'un tel certificat. Le titulaire de ce certificat ne peut pas employer ou autoriser à agir pour lui un titulaire de certificat de courtier ou d'agent immobilier.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. //9094, a. 5, eev 15-01-94, a. 165.

6. Le certificat d'agent immobilier affilié, prévu par le paragraphe 5° de l'article 1, peut être délivré uniquement à une personne physique. Le titulaire de ce certificat peut prendre le titre d'agent immobilier affilié mais ne peut effectuer une opération de courtage visée à l'article 1 de la loi que s'il est à l'emploi d'un titulaire de certificat de courtier immobilier agréé ou d'un cabinet multidisciplinaire titulaire d'un certificat prévu par l'un des paragraphes 5° à 10° de l'article 1 du Règlement sur les cabinets multidisciplinaires, ou s'il est autorisé à agir pour un titulaire d'un tel certificat. Le titulaire de ce certificat ne peut pas employer ou autoriser à agir pour lui un titulaire de certificat de courtier ou d'agent immobilier.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. //9094, a. 6, eev 15-01-94, a. 165.

3. A certificate for a real estate broker restricted to loans secured by immovable hypothec, provided for in paragraph 2 of section 1, may be issued only to a natural person holding a certificate for a market intermediary in insurance issued under the Act respecting market intermediaries (R.S.Q., c. R-15.1). A holder of that certificate may use the title of real estate broker restricted to loans secured by immovable hypothec and may carry on real estate brokerage activities only in respect of loans secured by immovable hypothec. A holder of that certificate may employ or authorize to act on his behalf only a natural person holding a certificate for a real estate agent restricted to loans secured by immovable hypothec.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. //7077, s. 3, effective 08-01-94, s. 165.

4. An affiliated real estate broker's certificate, provided for in paragraph 3 of section 1, may be issued only to a natural person holding a broker's permit issued by the Superintendent of Real Estate Brokerage under the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73) who was employed by a broker or was authorized to act on behalf of a broker on 20 June 1991. A holder of that certificate may use the title of affiliated real estate broker but may engage in a brokerage transaction referred to in section 1 of the Act only if he is employed by the holder of a chartered real estate broker's certificate or by a multidisciplinary firm holding a certificate provided for in any of paragraphs 5 to 10 of section 1 of the Regulation respecting multidisciplinary firms, made by Order in Council 1020-91 dated 17 July 1991, and issued under the Act respecting market intermediaries (R.S.Q., c. I-15.1), or if he is authorized to act on behalf of a holder of such a certificate. A holder of that certificate may not employ the holder of a real estate broker's or agent's certificate or authorize such a person to act on his behalf.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. //7077, s. 4, effective 01-15-94, s. 165.

5. A chartered real estate agent's certificate, provided for in paragraph 4 of section 1, may be issued only to a natural person. A holder of that certificate may use the title of chartered real estate agent but may engage in a brokerage transaction referred to in section 1 of the Act only if he is employed by the holder of a chartered real estate broker's certificate or by a multidisciplinary firm holding a certificate provided for in any of paragraphs 5 to 10 of section 1 of the Regulation respecting multidisciplinary firms, or if he is authorized to act on behalf of the holder of such a certificate. A holder of that certificate may not employ the holder of a real estate broker's or agent's certificate or authorize such a person to act on his behalf.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. //7077, s. 5, effective 01-15-94, s. 165.

6. An affiliated real estate agent's certificate, provided for in paragraph 5 of section 1, may be issued only to a natural person. A holder of that certificate may use the title of affiliated real estate agent but may engage in a brokerage transaction referred to in section 1 of the Act only if he is employed by the holder of a chartered real estate broker's certificate or by a multidisciplinary firm holding a certificate provided for in any of paragraphs 5 to 10 of section 1 of the Regulation respecting multidisciplinary firms, or if he is authorized to act on behalf of the holder of such a certificate. A holder of that certificate may not employ a holder of a real estate broker's or agent's certificate or authorize such a person to act on his behalf.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. //7077, s. 6, effective 01-15-94, s. 165.

7. Le certificat d'agent immobilier restreint aux prêts garantis par hypothèques immobilières, prévu par le paragraphe 6° de l'article 1, peut être délivré uniquement à une personne physique titulaire d'un certificat d'intermédiaire de marché en assurance délivré en vertu de la Loi sur les intermédiaires de marché. Le titulaire de ce certificat peut prendre le titre d'agent immobilier restreint aux prêts garantis par hypothèques immobilières, mais ne peut effectuer une opération de courtage visée à l'article 1 de la loi qu'à l'égard de prêts garantis par hypothèques immobilières et que s'il est à l'emploi d'un titulaire de certificat de courtier immobilier restreint aux prêts garantis par hypothèques immobilières ou d'un cabinet multidisciplinaire titulaire d'un certificat prévu par l'un des paragraphes 5° à 16° de l'article 1 du Règlement sur les cabinets multidisciplinaires, ou s'il est autorisé à agir pour un titulaire d'un tel certificat. Le titulaire de ce certificat ne peut pas employer ou autoriser à agir pour lui un titulaire de certificat de courtier ou d'agent immobilier.

D. 1865-93, (1993) 125 G.O. // 9094, a. 7, eev 01-08-94, a. 165.

SECTION III

Conditions et modalités de délivrance

§1. Certificat de courtier immobilier agréé

Personne physique

8. Pour obtenir un certificat de courtier immobilier agréé, une personne physique doit en faire la demande par écrit à l'Association. La personne doit remplir les conditions suivantes :

- 1° avoir au moins un établissement au Québec ;
- 2° ne pas être un failli non libéré ;
- 3° avoir les qualifications requises par le Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier édicté par le décret 1863-93 du 15 décembre 1993 pour être titulaire d'un certificat de courtier immobilier agréé ;
- 4° désigner chaque personne physique qui agira comme directeur ou directeur adjoint de chaque place d'affaires, chacune devant avoir les qualifications requises par le Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier pour être titulaire d'un certificat de courtier immobilier agréé ;
- 5° n'exercer aucune activité interdite par la loi ;
- 6° acquitter les droits prévus par la section I du Règlement sur les droits exigibles et les titres de spécialistes de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec approuvé par le décret 1866-93 du 15 décembre 1993, pour la délivrance d'un certificat de courtier immobilier agréé ainsi que les cotisations au Fonds d'indemnisation du courtage immobilier, prévues par le chapitre V du Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier.

D. 1865-93, (1993) 125 G.O. // 9094, a. 8, eev 15-01-94, a. 165.

9. La personne visée à l'article 8 doit de plus transmettre avec sa demande, les renseignements et documents suivants, accompagnés d'une affirmation solennelle attestant leur exactitude :

- 1° pour elle-même et pour chaque personne physique désignée pour agir comme directeur ou directeur adjoint d'une place d'affaires :
 - a) son nom et, dans le cas de la personne visée à l'article 8, le cas échéant, tout autre nom qu'elle entend utiliser au Québec dans l'exercice de ses activités ;
 - b) son nom à la naissance, dans la mesure où il est différent de celui fourni au sous-paragraphe a ;
 - c) la date et le lieu de sa naissance ;
 - d) l'adresse de son domicile, incluant le code postal, ainsi que son numéro de téléphone ;

7. A certificate for a real estate agent restricted to loans secured by immovable hypothec, provided for in paragraph 6 of section 1, may be issued only to a natural person holding a certificate for a market intermediary in insurance issued under the Act respecting market intermediaries. A holder of that certificate may use the title of real estate agent restricted to loans secured by immovable hypothec but may engage in a brokerage transaction referred to in section 1 of the Act only in respect of loans secured by immovable hypothec and only if he is employed by the holder of a certificate for a real estate broker restricted to loans secured by immovable hypothec or by a multidisciplinary firm holding a certificate provided for in any of paragraphs 5 to 16 of section 1 of the Regulation respecting multidisciplinary firms, or if he is authorized to act on behalf of the holder of such a certificate. A holder of that certificate may not employ a holder of a real estate broker's or agent's certificate or authorize such a person to act on his behalf.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 7, effective 08-01-94, s. 165.

DIVISION III

Terms and conditions for the issue of a certificate

§1. Chartered real estate broker's certificate

Natural person

8. A natural person wishing to be issued a chartered real estate broker's certificate shall apply therefor to the Association in writing. The person shall fulfil the following conditions:

- (1) have at least one establishment in Québec;
- (2) not be an undischarged bankrupt;
- (3) have the qualifications required under the Regulation respecting the application of the Real Estate Brokerage Act, made by Order in Council 1863-93 dated 15 December 1993, to hold a chartered real estate broker's certificate;
- (4) designate each natural person who will act as the manager or assistant manager of each place of business and who has the qualifications required under the Regulation respecting the application of the Real Estate Brokerage Act to hold a chartered real estate broker's certificate;
- (5) not carry on any activity prohibited by law; and
- (6) pay the fees provided for in Chapter I of the By-law on chargeable fees and specialist titles of the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec, approved by Order in Council 1866-93 dated 15 December 1993 for the issue of a chartered real estate broker's certificate, as well as the contributions to the Fonds d'indemnisation du courtage immobilier, as provided for in Chapter V of the Regulation respecting the application of the Real Estate Brokerage Act.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 8, effective 01-15-94, s. 165.

9. A person referred to in section 8 shall also send with his application the following information and documents, accompanied by a solemn affirmation attesting to their accuracy:

- (1) for himself and for each natural person designated to act as the manager or assistant manager of a place of business:
 - (a) his name and, in the case of a person referred to in section 8, any other name that he intends to use in Québec in the course of his activities;
 - (b) his name at birth, where different from the name given in subparagraph a;
 - (c) his date and place of birth;
 - (d) the address of his domicile, including the postal code and his telephone number; and

- e) la catégorie et le numéro de tout certificat de courtier ou d'agent immobilier, permis de courtier en immeubles, d'agent d'immeuble ou certificat de constructeur inscrit détenu au cours des 5 années précédant sa demande;
- 2° une déclaration à l'effet qu'elle-même, et chaque personne physique désignée pour agir comme directeur ou directeur adjoint d'une place d'affaires a les qualifications requises par le Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier;
- 3° une déclaration à l'effet qu'elle a remboursé, le cas échéant, le montant prévu au paragraphe 7° de l'article 21 du Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier;
- 4° l'adresse de son principal établissement, celle de son principal établissement au Québec, celle de chacune de ses places d'affaires et de chacun de ses établissements au Québec, incluant les codes postaux, ainsi que les numéros de télécommunication s'y rapportant;
- 5° s'il y a lieu, copie de l'enregistrement, dans chaque district où elle exerce ou se propose d'exercer ses activités, de sa déclaration de raison sociale, conformément à la Loi sur les déclarations des compagnies et sociétés (L.R.Q., c. D-1) ou copie de la déclaration d'immatriculation conformément à la Loi sur la publicité légale des entreprises individuelles, des sociétés et des personnes morales (1993, c. 48) ainsi qu'une copie de toute déclaration modificative;
- 6° si elle utilise un autre nom, une marque de commerce ou un logo, autre que ceux de l'Association, d'une chambre membre de la Fédération des chambres immobilières du Québec, de cette fédération ou de l'Association canadienne de l'immeuble, qui ne lui appartient pas, une copie de tout document l'autorisant à l'utiliser et énonçant les conditions qui régissent cette utilisation;
- 7° pour elle-même, et pour chaque personne physique désignée pour agir comme directeur ou directeur adjoint d'une place d'affaires:
- a) dans le cas d'une personne qui possède la citoyenneté canadienne, l'original ou une copie certifiée conforme de son acte de naissance, de son certificat de naissance ou de son certificat de citoyenneté canadienne, à moins que cette personne ne soit déjà titulaire d'un certificat de courtier ou d'agent immobilier;
- b) dans le cas d'une personne qui ne possède pas la citoyenneté canadienne, l'original ou une copie certifiée conforme du document délivré par les autorités canadiennes de l'immigration attestant son statut de résident permanent ou du permis de travail délivré par les autorités canadiennes de l'immigration, à moins que cette personne ne soit déjà titulaire d'un certificat de courtier ou d'agent immobilier;
- c) 2 photographies couleurs identiques mesurant 43 millimètres par 54, prises au cours des six derniers mois, sur fond blanc, de face, des épaules à la tête, la tête découverte, datées au verso à l'aide d'un dateur;
- d) copie de tous les documents établissant que chacune de ces personnes a les qualifications requises par le Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier;
- 8° une preuve de la sûreté exigée au chapitre III, incluant une copie de tout contrat constatant cette sûreté et, lorsque celui-ci comporte une franchise d'un montant supérieur à celui prévu au premier alinéa de l'article 56, la preuve qu'il rencontre les exigences prévues au deuxième alinéa de cet article;
- 9° la liste des activités autres que celle de courtier immobilier, que la personne exerce ou qu'elle entend exercer;
- (e) the category and number of any real estate broker's or agent's certificate, real estate broker's or agent's permit, or registered builder's certificate held in the 5 years preceding his application;
- (2) a declaration to the effect that the person himself and each natural person designated to act as the manager or assistant manager of a place of business have the qualifications required in the Regulation respecting the application of the Real Estate Brokerage Act;
- (3) a declaration to the effect that he has reimbursed, where applicable, the amount provided for in paragraph 7 of section 21 of the Regulation respecting the application of the Real Estate Brokerage Act;
- (4) the address of his principal establishment, of his principal establishment in Québec, of each of his places of business and of each of his establishments in Québec, including the postal codes, as well as the corresponding telecommunications numbers;
- (5) where applicable, a copy of the registration in each district where he carries on or plans to carry on his activities, of his declaration of firm name in accordance with the Companies and Partnerships Declaration Act (R.S.Q., c. D-1), or a copy of the declaration of registration in accordance with the Act respecting the legal publicity of sole proprietorships, partnerships and legal persons (1993, c. 48) as well as a copy of any amending declaration;
- (6) if he uses a firm name, a trademark or a logo that does not belong to him, other than that of the Association, of a real estate board belonging to the Fédération des chambres immobilières du Québec, of that federation or of the Canadian Real Estate Association, a copy of any document authorizing him to use it and stating the conditions governing that use;
- (7) for himself and for each natural person designated to act as the manager or assistant manager of a place of business,
- (a) in the case of a person who has Canadian citizenship, the original or a certified true copy of his act of birth, birth certificate or certificate of Canadian citizenship, unless that person already holds a real estate broker's or agent's certificate;
- (b) in the case of a person who does not have Canadian citizenship, the original or a certified true copy of the document issued by the Canadian immigration authorities attesting to his permanent resident status or of the work permit issued by the Canadian immigration authorities, unless that person already holds a real estate broker's or agent's certificate;
- (c) 2 identical, full-face colour photographs, measuring 43 by 54 millimetres, taken in the past 6 months, on a white background, showing the person from the shoulders up, with the head uncovered, and dated on the back with a date stamp; and
- (d) a copy of all documents establishing that each of those persons has the qualifications required under the Regulation respecting the application of the Real Estate Brokerage Act;
- (8) proof of the security required under Chapter III, including a copy of any contract evidencing that security and, where that contract includes a deductible of an amount greater than that provided for in the first paragraph of section 56, proof that it meets the requirements of the second paragraph of that section;
- (9) a list of the activities, other than real estate brokerage activities, that the person carries on or plans to carry on; and

- 10° la liste des agents immobiliers agréés ou affiliés, ou des courtiers immobiliers affiliés qui sont à son emploi ou autorisés à agir pour elle.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 9, eev 15-01-94, a. 165.

Société

10. Pour obtenir un certificat de courtier immobilier agréé, une société doit en faire la demande par écrit à l'Association. La société doit remplir les conditions suivantes :

- 1° avoir au moins un établissement au Québec ;
- 2° ne pas être un failli non libéré ;
- 3° désigner la personne physique qui la représentera pour l'application de la loi, ainsi que chaque personne physique qui agira comme directeur ou directeur adjoint de chaque place d'affaires, chacune devant avoir les qualifications requises par le Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier pour être titulaire d'un certificat de courtier immobilier agréé ;
- 4° la société et, selon le cas, chaque associé doit avoir remboursé, le cas échéant, le montant en capital, intérêts et frais de tout jugement définitif auquel il a été condamné en raison de sa responsabilité pour l'une des causes mentionnées à l'article 55 de la loi ;
- 5° ni la société, ni un des associés ne doit, avant le 15 janvier 1994, avoir, au cours des 5 années précédant la demande de certificat, été déclaré coupable, par jugement définitif, ou s'être reconnu coupable, d'une infraction criminelle qui a un lien avec l'activité de courtier ou d'agent d'immeuble ou de constructeur inscrit qui a donné lieu à la révocation de son permis ou de son certificat d'inscription par le surintendant du courtage immobilier en vertu de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73), sauf si un pardon a été obtenu ;
- 6° ni la société, ni un des associés ne doit, avant le 15 janvier 1994, avoir fait l'objet d'une révocation d'un permis ou d'un certificat d'inscription prononcée par le surintendant du courtage immobilier en vertu de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73) depuis au moins 5 ans, pour avoir été déclaré coupable ou s'être reconnu coupable d'une infraction prévue par cette loi relative à l'omission de déposer ou de maintenir dans un compte en fidéicommiss, toutes les sommes reçues dans le cours de ses affaires pour le compte d'autrui ;
- 7° ni la société, ni un des associés ne doit avoir, au cours des 5 années précédant la demande de certificat, été déclaré coupable ou s'être reconnu coupable d'une infraction à la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73) ou à une loi qui régit le courtage immobilier à l'extérieur du Québec, relative à l'omission de déposer ou de maintenir, dans un compte en fidéicommiss, toutes les sommes reçues pour le compte d'autrui dans l'exercice de ses activités ;
- 8° ni la société, ni un des associés ne doit, à compter du 15 janvier 1994, avoir, au cours des 5 années précédant la demande de certificat, fait l'objet d'une annulation d'un certificat délivré par l'Association pour avoir omis de déposer ou de maintenir, dans un compte en fidéicommiss, toutes les sommes reçues pour le compte d'autrui dans l'exercice de ses activités ;
- 9° aucun des associés ne doit, à compter du 15 janvier 1994, avoir été déclaré coupable, par jugement définitif, ou s'être reconnu coupable, dans les 5 années précédant la demande de certificat, d'une infraction criminelle qui a un lien avec l'activité de courtier immobilier, sauf s'il en a obtenu le pardon ;
- 10° n'exercer aucune activité interdite par la loi ;

- (10) a list of the chartered or affiliated real estate agents or affiliated real estate brokers employed by him or authorized to act on his behalf.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 9, effective 01-15-94, s. 165.

Partnership

10. A partnership wishing to be issued a chartered real estate broker's certificate shall apply therefor to the Association in writing. The partnership shall fulfil the following conditions:

- (1) have at least one establishment in Québec;
- (2) not be an undischarged bankrupt;
- (3) designate the natural person who will represent the applicant for the purposes of the Act, as well as each natural person who will act as the manager or assistant manager of each place of business and who has the qualifications required under the Regulation respecting the application of the Real Estate Brokerage Act to hold a chartered real estate broker's certificate;
- (4) the partnership and, as the case may be, each partner, shall have reimbursed, where applicable, the amount of principal, interest and costs resulting from any final judgment rendered against it or him by reason of its or his liability for any of the causes provided for in section 55 of the Act;
- (5) prior to 15 January 1994, neither the partnership nor any of the partners shall, in the 5 years preceding the application for a certificate, have been found guilty of, by final judgment, or have pleaded guilty to a criminal offence related to the activity of real estate broker, real estate agent or registered builder that gave rise to the revocation of its or their permit or registration certificate by the Superintendent of Real Estate Brokerage under the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73), unless a pardon has been granted;
- (6) neither the partnership nor any of the partners shall, prior to 15 January 1994, have had a permit or registration certificate revoked by the Superintendent of Real Estate Brokerage under the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73) because of its or their having been found guilty of or pleaded guilty to an offence provided for in the Act in connection with failure to deposit or to keep in a trust account all the sums received on behalf of others in the course of its or their activities;
- (7) neither the partnership nor any of the partners shall, in the 5 years preceding the application for a certificate, have been found guilty of or pleaded guilty to an offence against the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73) or an Act governing real estate brokerage outside Québec, in connection with failure to deposit or to keep in a trust account all the sums received on behalf of others in the course of its or their activities;
- (8) neither the partnership nor any of the partners shall, from 15 January 1994, have had a certificate issued by the Association suspended because of its or their failure to deposit or to keep in a trust account all the sums received on behalf of others in the course of its or their activities;
- (9) none of the partners shall, from 15 January 1994, have been found guilty of, by final judgment, or pleaded guilty, in the 5 years preceding the application for a certificate, to a criminal offence related to the activity of real estate broker, unless he has been granted a pardon;
- (10) not engage in any activity prohibited by law; and

- 11° acquitter les droits prévus à la section I du Règlement sur les droits exigibles et les titres de spécialistes de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec pour la délivrance d'un certificat de courtier immobilier agréé ainsi que les cotisations au Fonds d'indemnisation prévues par le chapitre V du Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. //9094, a. 10, eev 15-01-94, a. 165.

11. La société visée à l'article 10 doit de plus transmettre avec sa demande les renseignements et documents suivants, accompagnés d'une affirmation solennelle, signée par un représentant généralement ou spécialement autorisé à cette fin, attestant leur exactitude :

- 1° pour elle-même :
 - a) son nom ;
 - b) la catégorie et le numéro de tout certificat de courtier immobilier, de permis de courtier en immeubles ou de certificat de constructeur inscrit détenu au cours des 5 années précédant sa demande ;
- 2° pour chacun des associés formant la société, pour chacun des dirigeants de la société, pour la personne physique désignée pour la représenter pour l'application de la loi et pour chaque personne physique désignée pour agir comme directeur ou directeur adjoint d'une place d'affaires :
 - a) son nom ;
 - b) son nom à la naissance dans la mesure où il est différent de celui fourni au sous-paragraphe a ;
 - c) la date et le lieu de sa naissance ;
 - d) l'adresse de son domicile, incluant le code postal, ainsi que son numéro de téléphone ;
 - e) la catégorie et le numéro de tout certificat de courtier ou d'agent immobilier, permis de courtier en immeubles, d'agent d'immeuble ou certificat de constructeur inscrit détenu au cours des 5 années précédant la demande ;
- 3° une déclaration à l'effet que la personne physique désignée pour la représenter pour l'application de la loi et chaque personne physique désignée pour agir comme directeur ou directeur adjoint d'une place d'affaires a les qualifications requises par le Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier ;
- 4° une déclaration à l'effet que la société ou, selon le cas, chaque associé a remboursé, le cas échéant, le montant prévu au paragraphe 4° de l'article 10 ;
- 5° l'adresse de son principal établissement, celle de son principal établissement au Québec, celle de chacune de ses places d'affaires et de chacun de ses établissements au Québec, incluant les codes postaux, ainsi que les numéros de télécommunication s'y rapportant ;
- 6° copie du contrat de société et, le cas échéant, de toute ses modifications ;
- 7° s'il y a lieu, copie de l'enregistrement, dans chaque district où elle exerce où se propose d'exercer ses activités, de sa déclaration de société, conformément à la Loi sur les déclarations des compagnies et sociétés ou copie de la déclaration d'immatriculation conformément à la Loi sur la publicité légale des entreprises individuelles, des sociétés et des personnes morales ainsi qu'une copie de toute déclaration modificative ;
- 8° si elle utilise un autre nom, une marque de commerce ou un logo, autre que celui de l'Association, d'une chambre membre de la Fédération des chambres immobilières du Québec, de cette fédération ou de l'Association canadienne de l'immeuble, qui ne lui appartient pas, une copie de tout document l'autorisant à l'utiliser et énonçant les conditions qui régissent cette utilisation ;

- (11) pay the fees provided for in Chapter I of the By-law respecting chargeable fees and specialist titles of the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec for the issue of a chartered real estate broker's certificate, as well as the contributions to the Fonds d'indemnisation, as provided for in Chapter V of the Regulation respecting the application of the Real Estate Brokerage Act.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. //7077, s. 10, effective 01-15-94, s. 165.

11. A partnership referred to in section 10 shall also send with its application the following information and documents, accompanied by a solemn affirmation signed by a representative generally or specifically authorized for that purpose and attesting to their accuracy:

- (1) for itself,
 - (a) its name;
 - (b) the category and number of any real estate broker's certificate, broker's permit or registered builder's certificate held in the 5 years preceding its application;
- (2) for each of the partners forming the partnership, for each officer of the partnership, for the natural person designated to represent it for the purposes of the Act and for each natural person designated to act as the manager or assistant manager of a place of business:
 - (a) his name;
 - (b) his name at birth, where different from the name given under subparagraph a;
 - (c) his date and place of birth;
 - (d) the address of his domicile, including the postal code and his telephone number; and
 - (e) the category and number of any real estate broker's or agent's certificate, real estate broker's or agent's permit or registered builder's certificate held in the 5 years preceding the application;
- (3) a declaration to the effect that the natural person designated to represent it for the purposes of the Act and each natural person designated to act as the manager or assistant manager of a place of business has the qualifications required under the Regulation respecting the application of the Real Estate Brokerage Act;
- (4) a declaration to the effect that the partnership or, as the case may be, each partner, has reimbursed, where applicable, the amount provided for in paragraph 4 of section 10;
- (5) the address of its principal establishment, of its principal establishment in Québec, of each of its places of business and of each of its establishments in Québec, including the postal codes, as well as the corresponding telecommunications numbers;
- (6) a copy of the partnership contract and, where applicable, of all amendments thereto;
- (7) where applicable, a copy of the registration in each district where the applicant carries on or plans to carry on its activities, of its partnership declaration in accordance with the Companies and Partnerships Declaration Act, or a copy of the declaration of registration in accordance with the Act respecting the legal publicity of sole proprietorships, partnerships and legal persons as well as a copy of any amending declaration;
- (8) if it uses another name, a trademark or a logo that does not belong to it, other than that of the Association, of a real estate board belonging to the Fédération des chambres immobilières du Québec, of that federation or of the Canadian Real Estate Association, a copy of any document authorizing it to use it and stating the conditions governing that use;

- 9° pour la personne physique désignée pour la représenter pour l'application de la loi, et pour chaque personne physique désignée pour agir comme directeur ou directeur adjoint d'une place d'affaires :
- a) dans le cas d'une personne qui possède la citoyenneté canadienne, l'original ou une copie certifiée conforme de son acte de naissance, de son certificat de naissance ou de son certificat de citoyenneté canadienne, à moins que cette personne ne soit déjà titulaire d'un certificat de courtier ou d'agent immobilier;
 - b) dans le cas d'une personne qui ne possède pas la citoyenneté canadienne, l'original ou une copie certifiée conforme de document délivré par les autorités canadiennes de l'immigration attestant son statut de résident permanent ou du permis de travail délivré par les autorités canadiennes de l'immigration, à moins que cette personne ne soit déjà titulaire d'un certificat de courtier ou d'agent immobilier;
 - c) 2 photographies couleurs identiques mesurant 43 millimètres par 54, prises au cours des six derniers mois, sur fond blanc, de face, des épaules à la tête, la tête découverte, datées au verso à l'aide d'un dateur;
 - d) copie de tous les documents établissant que chacune de ces personnes a les qualifications requises par le Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier;
- 10° une preuve de la sûreté exigée au chapitre III, incluant une copie de tout contrat constatant cette sûreté et, lorsque celui-ci comporte une franchise d'un montant supérieur à celui prévu au premier alinéa de l'article 56, la preuve qu'il rencontre les exigences prévues au deuxième alinéa de cet article;
- 11° la liste des activités, autres que celle de courtier immobilier, que la société exerce ou qu'elle entend exercer;
- 12° la liste des agents immobiliers agréés ou affiliés, ou des courtiers immobiliers affiliés qui sont à son emploi ou autorisés à agir pour elle.
- (9) for the natural person designated to represent the applicant for the purposes of the Act and for each natural person designated to act as the manager or assistant manager of a place of business:
- (a) in the case of a person who has Canadian citizenship, the original or a certified true copy of his act of birth, birth certificate or certificate of Canadian citizenship, unless that person already holds a real estate broker's or agent's certificate;
 - (b) in the case of a person who does not have Canadian citizenship, the original or a certified true copy of the document issued by the Canadian immigration authorities attesting to his permanent resident status, or of the work permit issued by the Canadian immigration authorities, unless that person already holds a real estate broker's or agent's certificate;
 - (c) 2 identical, full-face colour photographs, measuring 43 by 54 millimetres, taken in the past 6 months, on a white background, showing the person from the shoulders up, with the head uncovered, and dated on the back with a date stamp;
 - (d) a copy of all documents establishing that each of those persons has the qualifications required under the Regulation respecting the application of the Real Estate Brokerage Act;
- (10) proof of the security required under Chapter III, including a copy of any contract evidencing that security and, where that contract includes a deductible of an amount greater than that provided for in the first paragraph of section 56, proof that it meets the requirements of the second paragraph of that section;
- (11) a list of the activities, other than real estate brokerage activities, that the partnership carries on or plans to carry on; and
- (12) a list of the chartered or affiliated real estate agents or affiliated real estate brokers employed by the applicant or authorized to act on its behalf.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 11, eev 15-01-94, a. 165.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 11, effective 01-15-94, s. 165.

Personnes morales

12. Pour obtenir un certificat de courtier immobilier agréé, une personne morale doit en faire la demande par écrit à l'Association. La personne morale doit remplir les conditions suivantes :

- 1° avoir au moins un établissement au Québec;
- 2° ne pas être un failli non libéré;
- 3° désigner la personne physique qui la représentera pour l'application de la loi, ainsi que chaque personne physique qui agira comme directeur ou directeur adjoint de chaque place d'affaires, chacune devant avoir les qualifications requises par le Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier pour être titulaire d'un certificat de courtier immobilier agréé;
- 4° avoir remboursé, le cas échéant, le montant en capital, intérêts et frais de tout jugement définitif auquel elle a été condamnée en raison de sa responsabilité pour l'une des causes mentionnées à l'article 55 de la loi;
- 5° avant le 15 janvier 1994, ne pas avoir, au cours de 5 années précédant sa demande de certificat, été déclarée coupable, par jugement définitif, ou ne pas s'être reconnue coupable, d'une infraction criminelle qui a un lien avec l'activité de courtier ou d'agent immobilier ou de constructeur inscrit qui a donné lieu à la révocation de son permis ou de son certificat d'inscription par le surintendant du courtage immobilier en vertu de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73), sauf si elle en a obtenu le pardon;

Legal person

12. A legal person wishing to be issued a real estate broker's certificate shall apply therefor to the Association in writing. The legal person shall fulfil the following conditions:

- (1) have at least one establishment in Québec;
- (2) not be an undischarged bankrupt;
- (3) designate the natural person who will represent it for the purposes of the Act, as well as each natural person who will act as the manager or assistant manager of each place of business and who has the qualifications required under the Regulation respecting the application of the Real Estate Brokerage Act to hold a chartered real estate broker's certificate;
- (4) have reimbursed, where applicable, the amount of principal, interest and costs resulting from any final judgment rendered against it by reason of its liability for any of the causes provided for in section 55 of the Act;
- (5) prior to 15 January 1994, not, in the 5 years preceding its application for a certificate, have been found guilty of, by final judgment, or pleaded guilty to a criminal offence related to the activity of real estate broker, real estate agent or registered builder that gave rise to the revocation of its permit or registration certificate by the Superintendent of Real Estate Brokerage under the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73), unless it has been granted a pardon;

- 6° avant le 15 janvier 1994, ne pas avoir fait l'objet d'une révocation d'un permis ou d'un certificat d'inscription prononcée par le surintendant du courtage immobilier en vertu de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73), depuis moins de 5 ans, pour avoir été déclarée coupable ou s'être reconnue coupable d'une infraction prévue par cette loi relative à l'omission de déposer ou de maintenir dans un compte en fidéicommiss, toutes les sommes reçues dans le cours de ses affaires pour le compte d'autrui;
- 7° ne pas avoir, au cours des 5 années précédant sa demande de certificat, été déclarée coupable ou ne pas s'être reconnue coupable d'une infraction à la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73) ou à une loi qui régit le courtage immobilier à l'extérieur du Québec, relative à l'omission de déposer ou de maintenir, dans un compte en fidéicommiss, toutes les sommes reçues pour le compte d'autrui dans l'exercice de ses activités;
- 8° à compter du 15 janvier 1994, ne pas avoir, au cours des 5 années précédant sa demande de certificat, fait l'objet d'une annulation d'un certificat délivré par l'Association pour avoir omis de déposer ou de maintenir, dans un compte en fidéicommiss, toutes les sommes reçues pour le compte d'autrui dans l'exercice de ses activités;
- 9° à compter du 15 janvier 1994, ne pas avoir été déclarée coupable, par jugement définitif, ou ne pas s'être reconnue coupable, dans les 5 années précédant sa demande de certificat, d'une infraction criminelle qui a un lien avec l'activité de courtier immobilier, sauf si elle en a obtenu le pardon;
- 10° n'exercer aucune activité interdite par la loi;
- 11° acquitter les droits prévus à la section I du Règlement sur les droits exigibles et les titres de spécialistes de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec pour la délivrance d'un certificat de courtier immobilier agréé, ainsi que les cotisations au Fonds d'indemnisation prévues par le chapitre V du Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 12, eev 15-01-94, a. 165.

13. La personne morale visée à l'article 12 doit de plus transmettre avec sa demande les renseignements et documents suivants, accompagnés d'une affirmation solennelle, signée par un représentant généralement ou spécialement autorisé à cette fin, attestant leur exactitude:

- 1° pour elle-même:
- son nom et, le cas échéant, tout autre nom qu'elle entend utiliser au Québec dans l'exercice de ses activités;
 - la catégorie et le numéro de tout certificat de courtier immobilier, de permis de courtier en immeubles ou de certificat de construction inscrit détenu au cours des 5 années précédant sa demande;
- 2° pour chacun des administrateurs et dirigeants de la personne morale, pour la personne physique désignée pour la représenter pour l'application de la loi et pour chaque personne physique désignée pour agir comme directeur ou directeur adjoint d'une place d'affaires:
- son nom;
 - son nom à la naissance dans la mesure où il est différent de celui fourni au sous-paragraphe a;
 - la date et le lieu de sa naissance;
 - l'adresse de son domicile, incluant le code postal, ainsi que son numéro de téléphone;
 - la catégorie et le numéro de tout certificat de courtier ou d'agent immobilier, permis de courtier en immeubles, d'agent d'immeuble ou certificat de constructeur inscrit détenu au cours des 5 années précédant la demande;

- (6) not, prior to 15 January 1994, have had its permit or registration certificate revoked by the Superintendent of Real Estate Brokerage under the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73) in the past 5 years because of its having been found guilty of or pleaded guilty to an offence provided for in the Act in connection with failure to deposit or to keep in a trust account all the sums received on behalf of others in the course of its activities;
- (7) not, in the 5 years preceding the date of its application for a certificate, have been found guilty of or pleaded guilty to an offence against the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73) or an Act governing real estate brokerage outside Québec, in connection with failure to deposit or to keep in a trust account all the sums received on behalf of others in the course of its activities;
- (8) not, from 15 January 1994 and in the 5 years preceding the date of its application for a certificate, have had a certificate issued by the Association cancelled because of its failure to deposit or to keep in a trust account all the sums received on behalf of others in the course of its activities;
- (9) not, from 15 January 1994 and in the 5 years preceding the date of its application for a certificate, have been found guilty of, by final judgment, or pleaded guilty to a criminal offence related to the activity of real estate broker, unless it has been granted a pardon;
- (10) not engage in any activity prohibited by law; and
- (11) pay the fees provided for in Chapter I of the By-law respecting chargeable fees and specialist titles of the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec for the issue of a chartered real estate broker's certificate, as well as the contributions to the Fonds d'indemnisation, as provided for in Chapter V of the Regulation respecting the application of the Real Estate Brokerage Act.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 12, effective 01-15-94, s. 165.

13. A legal person referred to in section 12 shall also send with its application the following information and documents, accompanied by a solemn affirmation signed by a representative generally or specifically authorized for that purpose and attesting to their accuracy:

- (1) for itself:
- its name and, where applicable, any other name that it intends to use in Québec in the course of its activities; and
 - the category and number of any real estate broker's certificate, real estate broker's permit or registered builder's certificate held in the 5 years preceding the application;
- (2) for each of the directors and officers of the legal person, for the natural person designated to represent it for the purposes of the Act and for each natural person designated to act as the manager or assistant manager of a place of business:
- his name;
 - where applicable, his name at birth, where different from the name given under subparagraph a;
 - his date and place of birth;
 - the address of his domicile, including the postal code and his telephone number; and
 - the category and number of any real estate broker's or agent's certificate, real estate broker's or agent's permit or registered builder's certificate held in the 5 years preceding the application;

- 3° une déclaration à l'effet que la personne physique désignée pour la représenter pour l'application de la loi et chaque personne physique désignée pour agir comme directeur ou directeur adjoint d'une place d'affaires a les qualifications requises par le Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier;
- 4° une déclaration à l'effet que la personne morale a remboursé, le cas échéant, le montant prévu au paragraphe 4° de l'article 12;
- 5° l'adresse de son principal établissement, celle de son principal établissement au Québec, celle de chacune de ses places d'affaires et de chacun de ses établissements au Québec, incluant les codes postaux, ainsi que les numéros de télécommunication s'y rapportant;
- 6° copie de son acte constitutif et, le cas échéant, de toutes ses modifications;
- 7° s'il y a lieu, copie de l'enregistrement, dans chaque district où elle exerce ou se propose d'exercer ses activités, de sa déclaration conformément à l'article 1 de la Loi sur les déclarations des compagnies et sociétés ou copie de la déclaration d'immatriculation conformément à la Loi sur la publicité légale des entreprises individuelles, des sociétés et des personnes morales ainsi qu'une copie de toute déclaration modificative;
- 8° si elle utilise un autre nom, une marque de commerce ou un logo, autre que celui de l'Association, d'une chambre membre de la Fédération des chambres immobilières du Québec, de cette fédération ou de l'Association canadienne de l'immeuble, qui ne lui appartient pas, une copie de tout document l'autorisant à l'utiliser et énonçant les conditions qui régissent cette utilisation;
- 9° pour la personne physique désignée pour la représenter pour l'application de la loi, et pour chaque personne physique désignée pour agir comme directeur ou directeur adjoint d'une place d'affaires:
- dans les cas d'une personne qui possède la citoyenneté canadienne, l'original ou une copie certifiée conforme de son acte de naissance, de son certificat de naissance ou de son certificat de citoyenneté canadienne, à moins que cette personne ne soit déjà titulaire d'un certificat de courtier ou d'agent immobilier;
 - dans le cas d'une personne qui ne possède pas la citoyenneté canadienne, l'original ou une copie certifiée conforme du document délivré par les autorités canadiennes de l'immigration attestant son statut de résident permanent ou du permis de travail délivré par les autorités canadiennes de l'immigration, à moins que cette personne ne soit déjà titulaire d'un certificat de courtier ou d'agent immobilier;
 - 2 photographies couleurs identiques mesurant 43 millimètres par 54, prises au cours des six derniers mois, sur fond blanc, de face, des épaules à la tête, la tête découverte, datées au verso à l'aide d'un dateur;
 - copie de tous les documents établissant que chacune de ces personnes a les qualifications requises par le Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier;
- 10° une preuve de la sûreté exigée au chapitre III, incluant une copie de tout contrat constatant cette sûreté et, lorsque celui-ci comporte une franchise d'un montant supérieur à celui prévu au premier alinéa de l'article 56, la preuve qu'il rencontre les exigences prévues au deuxième alinéa de cet article;
- 11° la liste des activités, autres que celle de courtier immobilier, que la personne morale exerce ou qu'elle entend exercer;
- 12° la liste des agents immobiliers agréés ou affiliés ou des courtiers immobiliers affiliés qui sont à son emploi ou autorisés à agir pour elle.
- (3) a declaration to the effect that the natural person designated to represent it for the purposes of the Act and each natural person designated to act as the manager or assistant manager of a place of business has the qualifications required under the Regulation respecting the application of the Real Estate Brokerage Act;
- (4) a declaration to the effect that the legal person has reimbursed, where applicable, the amount provided for in paragraph 4 of section 12;
- (5) the address of its principal establishment, of its principal establishment in Québec, of each of its places of business and of each of its establishments in Québec, including the postal codes, as well as the corresponding telecommunications numbers;
- (6) a copy of its constituting act and, where applicable, of all amendments thereto;
- (7) where applicable, a copy of the registration in each district where it carries on or plans to carry on its activities, of its declaration in accordance with section 1 of the Companies and Partnerships Declaration Act, or a copy of the declaration of registration in accordance with the Act respecting the legal publicity of sole proprietorships, partnerships and legal persons as well as a copy of any amending declaration;
- (8) if it uses another name, a trademark or a logo that does not belong to it, other than that of the Association, of a real estate board belonging to the Fédération des chambres immobilières du Québec, of that federation or of the Canadian Real Estate Association, a copy of any document authorizing it to use it and stating the conditions governing that use;
- (9) for the natural person designated to represent the applicant for the purposes of the Act and for each natural person designated to act as the manager or assistant manager of a place of business,
- in the case of a person who has Canadian citizenship, the original or a certified true copy of his act of birth, birth certificate or certificate of Canadian citizenship, unless that person already holds a real estate broker's or agent's certificate;
 - in the case of a person who does not have Canadian citizenship, the original or a certified true copy of the document issued by the Canadian immigration authorities attesting to his permanent resident status, or of the work permit issued by the Canadian immigration authorities, unless that person already holds a real estate broker's or agent's certificate;
 - 2 identical, full-face colour photographs, measuring 43 by 54 millimetres, taken in the past 6 months, on a white background, showing the person from the head up, with the head uncovered, and dated on the back with a date stamp; and
 - a copy of all documents establishing that each of those persons has the qualifications required under the Regulation respecting the application of the Real Estate Brokerage Act;
- (10) proof of the security required under Chapter III, including a copy of any contract evidencing that security and, where that contract includes a deductible of an amount greater than that provided for in the first paragraph of section 56, proof that it meets the requirements of the second paragraph of that section;
- (11) a list of the activities, other than real estate brokerage activities, that the legal person carries on or plans to carry on; and
- (12) a list of the chartered or affiliated real estate agents employed by it or authorized to act on its behalf.

§2. Certificat de courtier immobilier affilié

14. Pour obtenir un certificat de courtier immobilier affilié, une personne physique doit en faire la demande par écrit à l'Association. La personne doit remplir les conditions suivantes :

- 1° le 20 juin 1991, être titulaire d'un permis de courtier délivré par le surintendant du courtage immobilier en vertu de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73) et être à l'emploi d'un courtier ou autorisé agir au nom d'un courtier ;
- 2° avoir les qualifications requises par le Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier pour être titulaire d'un certificat de courtier immobilier affilié ;
- 3° désigner le titulaire d'un certificat de courtier immobilier agréé ou d'un certificat de cabinet multidisciplinaire prévu à l'un des paragraphes 5° à 10° de l'article 1 du Règlement sur les cabinets multidisciplinaires qui l'emploiera ou qui l'autorisera à agir pour lui ;
- 4° n'exercer aucune activité interdite par la loi ;
- 5° s'engager à oeuvrer dans un établissement au Québec ;
- 6° acquiescer les droits prévus à la section I du Règlement sur les droits exigibles et les titres de spécialistes de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec pour la délivrance d'un certificat de courtier immobilier affilié, ainsi que les cotisations au Fonds d'indemnisation prévues par le chapitre V du Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 14, eev 15-01-94, a. 165.

15. La personne visée à l'article 14 doit de plus transmettre avec sa demande tout document démontrant qu'elle remplit les conditions prévues au paragraphe 1° de l'article 14 ainsi que les renseignements et documents prévus à l'article 19, accompagnés d'une affirmation solennelle attestant leur exactitude.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 15, eev 15-01-94, a. 165.

§3. Certificat de courtier immobilier restreint aux prêts garantis par hypothèques immobilières

16. Pour obtenir un certificat de courtier immobilier restreint aux prêts garantis par hypothèques immobilières, une personne physique doit en faire la demande par écrit à l'Association. La personne doit remplir les conditions prévues par l'article 23 du Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 16, eev 15-01-94, a. 165.

17. La personne visée à l'article 16 doit de plus transmettre avec sa demande les renseignements et documents suivants, accompagnés d'une affirmation solennelle attestant leur exactitude :

- 1° ceux prévus à l'article 19 ;
- 2° la catégorie et le numéro de son ou ses certificats d'intermédiaire de marché en assurance ;
- 3° son nom et le cas échéant, tout autre nom qu'elle utilise au Québec dans l'exercice de l'activité d'intermédiaire de marché en assurance ;
- 4° copie de son ou ses certificats d'intermédiaire de marché en assurance.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 17, eev 15-01-94, a. 165.

§4. Certificat d'agent immobilier agréé

18. Pour obtenir un certificat d'agent immobilier agréé, une personne physique doit en faire la demande par écrit à l'Association. La personne doit remplir les conditions suivantes :

- 1° avoir les qualifications requises par le Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier pour être titulaire d'un certificat d'agent immobilier agréé ;

§2. Affiliated real estate broker's certificate

14. A natural person wishing to be issued an affiliated real estate broker's certificate shall apply therefor to the Association in writing. The person shall fulfil the following conditions:

- (1) on 20 June 1991, hold a broker's permit issued by the Superintendent of Real Estate Brokerage under the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73) and be employed by a broker or authorized to act on behalf of a broker;
- (2) have the qualifications required under the Regulation respecting the application of the Real Estate Brokerage Act to hold an affiliated real estate broker's certificate;
- (3) designate the holder of a chartered real estate broker's certificate or of a certificate for a multidisciplinary firm provided for in any of paragraphs 5 to 10 of section 1 of the Regulation respecting multidisciplinary firms that will employ the person or authorize the person to act on his behalf;
- (4) not engage in any activity prohibited by law;
- (5) undertake to work at an establishment in Québec; and
- (6) pay the fees provided for in Chapter I of the By-law respecting chargeable fees and specialist titles of the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec for the issue of an affiliated real estate broker's certificate, as well as the contributions to the Fonds d'indemnisation, as provided for in Chapter V of the Regulation respecting the application of the Real Estate Brokerage Act.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 14, effective 01-15-94, s. 165.

15. A person referred to in section 14 shall also send with his application any document showing that he fulfils the conditions provided for in paragraph 1 of section 14, as well as the information and documents provided for in section 19, accompanied by a solemn affirmation attesting to their accuracy.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 15, effective 01-15-94, s. 165.

§3. Certificate for a real estate broker restricted to loans secured by immovable hypothec

16. A natural person wishing to be issued a certificate for a real estate broker restricted to loans secured by immovable hypothec shall apply therefor to the Association in writing. The person shall fulfil the conditions provided for in section 23 of the Regulation respecting the application of the Real Estate Brokerage Act.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 16, effective 01-15-94, s. 165.

17. A person referred to in section 16 shall also send with his application the following information and documents, accompanied by a solemn affirmation attesting to their accuracy:

- (1) the information and documents provided for in section 19;
- (2) the category and number of his certificate or certificates for a market intermediary in insurance;
- (3) his name and, where applicable, any other name that he uses in Québec in carrying on the activity of market intermediary in insurance; and
- (4) a copy of his certificate or certificates for a market intermediary in insurance.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 17, effective 01-15-94, s. 165.

§4. Chartered real estate agent's certificate

18. A natural person wishing to be issued a chartered real estate agent's certificate shall apply therefor to the Association in writing. The person shall fulfil the following conditions:

- (1) have the qualifications required under the Regulation respecting the application of the Real Estate Brokerage Act to hold a chartered real estate agent's certificate;

- 2° désigner le titulaire d'un certificat de courtier immobilier agréé ou d'un certificat de cabinet multidisciplinaire prévu à l'un des paragraphes 5° à 10° de l'article 1 du Règlement sur les cabinets multidisciplinaires qui l'emploiera ou qui l'autorisera à agir pour lui;
- 3° n'exercer aucune activité interdite par la loi;
- 4° s'engager à oeuvrer dans un établissement au Québec;
- 5° acquitter les droits prévus à la section I du Règlement sur les droits exigibles et les titres de spécialistes de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec pour la délivrance d'un certificat d'agent immobilier agréé, ainsi que les cotisations au Fonds d'indemnisation prévues par le chapitre V du Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier.

D. 1865-93, (1993) 125 G.O. // 9094, a. 18, eev 15-01-94, a. 165.

19. La personne visée à l'article 18 doit de plus transmettre avec sa demande les renseignements et documents suivants, accompagnés d'une affirmation solennelle attestant leur exactitude :

- 1° les renseignements suivants portant sur le titulaire d'un certificat de courtier immobilier agréé ou d'un certificat de cabinet multidisciplinaire prévu à l'un des paragraphes 5° à 10° de l'article I du Règlement sur les cabinets multidisciplinaires qui l'emploiera ou qui l'autorisera à agir pour lui :
 - a) le nom de la société, ou de la personne physique ou morale et, dans le cas de cette personne physique ou morale, le cas échéant, tout autre nom qu'elle entend utiliser au Québec dans l'exercice de ses activités;
 - b) le numéro de son certificat de courtier immobilier ou de cabinet multidisciplinaire;
- 2° le renseignement à l'effet qu'elle sera employée par ce courtier ou ce cabinet multidisciplinaire, ou qu'elle sera autorisée à agir pour lui;
- 3° un document démontrant qu'elle agira, le cas échéant, à titre de représentant de ce courtier ou de ce cabinet multidisciplinaire pour les fins d'application de la loi ou de directeur ou directeur adjoint d'une place d'affaires;
- 4° les renseignements prévus aux sous-paragraphes a à e du paragraphe 1° de l'article 9;
- 5° une déclaration à l'effet qu'elle :
 - a) a les qualifications requises par le Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier;
 - b) a remboursé, le cas échéant, le montant prévu au paragraphe 7° de l'article 21 du Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier;
- 6° un écrit de la part du titulaire d'un certificat de courtier immobilier agréé ou de cabinet multidisciplinaire prévu au paragraphe 1°, de la personne physique qui représente celui-ci pour l'application de la loi, ou de toute autre personne spécialement autorisée à cette fin par le titulaire ou son représentant :
 - a) à l'effet qu'il s'engage à employer la requérante ou à l'autoriser à agir pour lui dès qu'elle sera titulaire du certificat demandé;
 - b) précisant l'adresse de la place d'affaires à laquelle la requérante sera affectée, incluant le code postal, ainsi que les numéros de télécommunication s'y rapportant;
- 7° les documents prévus aux sous-paragraphes a à d du paragraphe 7° de l'article 9;
- 8° la liste des activités autres que celles prévues à l'article 1 de la loi qu'elle exerce ou qu'elle entend exercer.

D. 1865-93, (1993) 125 G.O. // 9094, a. 19, eev 15-01-94, a. 165.

- (2) designate the holder of a chartered real estate broker's certificate or of a certificate for a multidisciplinary firm provided for in any of paragraphs 5 to 10 of section 1 of the Regulation respecting multidisciplinary firms that will employ the person or authorize the person to act on his behalf;
- (3) not engage in any activity prohibited by law;
- (4) undertake to work at an establishment in Québec; and
- (5) pay the fees provided for in Chapter I of the By-law respecting chargeable fees and specialist titles of the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec for the issue of a chartered real estate agent's certificate, as well as the contributions to the Fonds d'indemnisation, as provided for in Chapter V of the Regulation respecting the application of the Real Estate Brokerage Act.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 18, effective 01-15-94, s. 165.

19. A person referred to in section 18 shall also send with his application the following information and documents, accompanied by a solemn affirmation attesting to their accuracy:

- (1) the following information pertaining to the holder of a chartered real estate broker's certificate or of a certificate for a multidisciplinary firm provided for in any of paragraphs 1 to 5 of section 1 of the Regulation respecting multidisciplinary firms that will employ the person or authorize the person to act on his behalf:
 - (a) the name of the partnership or of the natural person or legal person and, in the case of that natural person or legal person, any other name that he or it intends to use in Québec in the course of his or its activities; and
 - (b) the number of his or its real estate broker's certificate or certificate for a multidisciplinary firm;
- (2) information to the effect that the person will be employed by that broker or multidisciplinary firm or authorized to act on his or its behalf;
- (3) a document showing that the person will act, where applicable, as a representative of that broker or multidisciplinary firm for the purposes of the Act or as the manager or assistant manager of a place of business;
- (4) the information provided for in subparagraphs a to e of paragraph 1 of section 9;
- (5) a declaration to the effect that the person
 - (a) has the qualifications required under the Regulation respecting the application of the Real Estate Brokerage Act; and
 - (b) has reimbursed, where applicable, the amount provided for in paragraph 7 of section 21 of the Regulation respecting the application of the Real Estate Brokerage Act;
- (6) a document from the holder of a chartered real estate broker's certificate or of a certificate for a multidisciplinary firm provided for in paragraph 1, from the natural person who represents him or it for the purposes of the Act or from any other person specifically authorized for that purpose by the certificate holder or by his or its representative,
 - (a) to the effect that he or it undertakes to employ the person or to authorize the person to act on his or its behalf once the person is issued the certificate applied for;
 - (b) giving the address of the place of business to which the person will be assigned, including the postal code and the corresponding telecommunications numbers;
- (7) the documents provided for in subparagraphs a to d of paragraph 7 of section 9; and
- (8) a list of the activities, other than those provided for in section 1 of the Act, that the person carries on or intends to carry on.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 19, effective 01-15-94, s. 165.

§5. Certificat d'agent immobilier affilié

20. Pour obtenir un certificat d'agent immobilier affilié, une personne physique doit en faire la demande par écrit à l'Association. La personne doit remplir les conditions suivantes :

- 1° avoir les qualifications requises par le Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier pour être titulaire d'un certificat d'agent immobilier affilié ;
- 2° désigner le titulaire d'un certificat de courtier immobilier agréé ou d'un certificat de cabinet multidisciplinaire prévu à l'un des paragraphes 5° à 10° de l'article 1 du Règlement sur les cabinets multidisciplinaires qui l'emploiera ou qui l'autorisera à agir pour lui ;
- 3° n'exercer aucune activité interdite par la loi ;
- 4° s'engager à oeuvrer dans un établissement au Québec ;
- 5° acquitter les droits prévus à la section I du Règlement sur les droits exigibles et les titres de spécialistes de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec pour la délivrance d'un certificat d'agent immobilier affilié, ainsi que les cotisations au Fonds d'indemnisation prévues au chapitre V du Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 20, eev 15-01-94, a. 165.

21. La personne visée à l'article 20 doit de plus transmettre avec sa demande les renseignements et documents prévus par l'article 19, accompagnés d'une affirmation solennelle attestant leur exactitude.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 21, eev 15-01-94, a. 165.

§6. Certificat d'agent immobilier restreint aux prêts garantis par hypothèques immobilières

22. Pour obtenir un certificat d'agent immobilier restreint aux prêts garantis par hypothèques immobilières, une personne physique doit en faire la demande par écrit à l'Association. La personne doit remplir les conditions prévues à l'article 22 du Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 22, eev 15-01-94, a. 165.

23. La personne visée à l'article 22 doit de plus transmettre avec sa demande les renseignements et documents suivants, accompagnés d'une affirmation solennelle attestant leur exactitude :

- 1° ceux prévus à l'article 19 ;
- 2° la catégorie et le numéro de son ou ses certificats d'intermédiaire de marché en assurance ;
- 3° le nom sous lequel elle exerce l'activité d'intermédiaire de marché en assurance ;
- 4° le nom de l'intermédiaire de marché en assurance ou de l'assureur qui est son employeur ;
- 5° copie de son ou ses certificats d'intermédiaire de marché en assurance.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 23, eev 15-01-94, a. 165.

§7. Avis

24. L'Association doit, chaque fois qu'un certificat de courtier immobilier affilié ou un certificat d'agent immobilier est délivré ou fait l'objet d'un refus de délivrance, en aviser le titulaire de certificat de courtier immobilier agréé ou restreint aux prêts garantis par hypothèques immobilières ou de cabinet multidisciplinaire dont le nom apparaît sur la demande de délivrance.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 24, eev 15-01-94, a. 165.

25. L'Association doit, chaque fois qu'elle refuse de délivrer un certificat de courtier ou d'agent immobilier, en aviser par écrit, selon le cas, la personne physique, la société ou la personne morale en précisant les motifs du refus. Cet avis doit être transmis par tout moyen faisant preuve de sa date de réception.

§5. Affiliated real estate agent's certificate

20. A natural person wishing to be issued an affiliated real estate agent's certificate shall apply to the Association therefor in writing. The person shall fulfil the following conditions:

- (1) have the qualifications required under the Regulation respecting the application of the Real Estate Brokerage Act to hold an affiliated real estate agent's certificate;
- (2) designate the holder of a chartered real estate broker's certificate or of a certificate for a multidisciplinary firm provided for in any of paragraphs 5 to 10 of section 1 of the Regulation respecting multidisciplinary firms that will employ the person or authorize the person to act on his behalf;
- (3) not engage in any activity prohibited by law;
- (4) undertake to work at an establishment in Québec; and
- (5) pay the fees provided for in Chapter I of the By-law respecting chargeable fees and specialist titles of the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec for the issue of an affiliated real estate agent's certificate, as well as the contributions to the Fonds d'indemnisation, as provided for in the Regulation respecting the application of the Real Estate Brokerage Act.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 20, effective 01-15-94, s. 165.

21. A person referred to in section 20 shall also send with his application the information and documents provided for in section 19, accompanied by a solemn affirmation attesting to their accuracy.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 21, effective 01-15-94, s. 165.

§6. Certificate for a real estate agent restricted to loans secured by immovable hypothec

22. A natural person wishing to be issued a certificate for a real estate agent restricted to loans secured by immovable hypothec shall apply to the Association therefor in writing. The person shall fulfil the conditions provided for in section 22 of the Regulation respecting the application of the Real Estate Brokerage Act.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 22, effective 01-15-94, s. 165.

23. A person referred to in section 22 shall also send with his application the following information and documents, accompanied by a solemn affirmation attesting to their accuracy:

- (1) the information and documents provided for in section 19;
- (2) the category and number of his certificate or certificates for a market intermediary in insurance;
- (3) the name under which he carries on the activity of market intermediary in insurance;
- (4) the name of the market intermediary in insurance or of the insurer that employs him; and
- (5) a copy of his certificate or certificates for a market intermediary in insurance.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 23, effective 01-15-94, s. 165.

§7. Notice

24. Whenever an affiliated real estate broker's certificate or a real estate agent's certificate is issued or denied, the Association shall notify the holder of a chartered real estate broker's certificate, of a certificate for a real estate broker restricted to loans secured by immovable hypothec or of a certificate for a multidisciplinary firm whose name appears on the application.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 24, effective 01-15-94, s. 165.

25. Whenever it refuses to issue a real estate broker's or agent's certificate, the Association shall, in writing, notify the natural person, partnership or legal person, as the case may be, specifying the grounds for the refusal. That notice shall be sent by any means providing proof of the date of receipt.

L'Association, avant de refuser de délivrer un certificat de courtier ou d'agent immobilier à une personne physique pour le motif qu'elle ne possède pas la qualification prévue par le paragraphe 2° de l'article 21 du Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier ou avant de refuser de délivrer un certificat de courtier immobilier agréé pour le motif qu'un associé de la société ou que la personne morale ne remplit pas la condition visée au paragraphe 9° de l'article 10 ou 12, transmet le dossier pour décision au comité constitué suivant l'article 25.2 et cette personne physique ou morale ou cet associé peut présenter ses observations à ce comité conformément aux dispositions des articles 25.3 à 25.6.

D.1865-93, (1993)125 G.O. // 9094, a.25, eev15-01-94, a.165, D. 397-2005, (2005) 137 G.O. // 1745, a.1, eev 26-05-2005, a.3.

« §8. Présentation d'observations et décision

25.1. L'Association qui prend connaissance qu'une personne physique qui fait une demande de délivrance d'un certificat a été déclarée coupable à la suite d'un jugement définitif ou qu'elle s'est reconnue coupable d'une infraction criminelle pouvant avoir un lien avec l'activité de courtier ou d'agent immobilier doit, avant de refuser de délivrer le certificat pour le motif qu'elle ne possède pas la qualification prévue par le paragraphe 2° de l'article 21 du Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier, transmettre le dossier pour décision au comité constitué en vertu de l'article 25.2 et cette personne physique peut présenter ses observations à ce comité conformément aux dispositions des articles 25.3 à 25.6.

Il en est de même avant de refuser de délivrer un certificat à une société ou une personne morale pour le motif qu'elle ne remplit pas la condition visée au paragraphe 9° de l'article 10 ou 12.

D. 397-2005, (2005) 137 G.O. // 1745, a.2, eev 26-05-2005, a.3.

25.2. Le conseil d'administration de l'Association constitue un comité composé de trois membres de celle-ci, dont un président, pour un mandat d'un an. À l'expiration de leur mandat, les membres sont nommés de nouveau ou remplacés. Toutefois, malgré l'expiration de son mandat, un membre du comité peut continuer un dossier dont il a été saisi.

Les membres du comité ne peuvent être membres du conseil d'administration de l'Association, ni être membre du comité d'inspection professionnelle ou du comité de discipline.

D. 397-2005, (2005) 137 G.O. // 1745, a.2, eev 26-05-2005, a.3.

25.3. Ce comité est chargé de déterminer si l'infraction criminelle pour laquelle la personne physique, la personne morale ou l'associé de la société qui a été déclaré coupable à la suite d'un jugement définitif ou dont il s'est reconnu coupable a un lien avec l'activité de courtier ou d'agent immobilier.

Les décisions du comité sont prises à la majorité des voix.

D. 397-2005, (2005) 137 G.O. // 1745, a.2, eev 26-05-2005, a.3.

25.4. Le comité avise par écrit la personne physique, la personne morale ou la société qui fait une demande de délivrance d'un certificat au moins 30 jours avant la date fixée pour la décision visant à déterminer si l'infraction criminelle pour laquelle la personne physique, la personne morale ou l'associé de la société qui a été déclaré coupable à la suite d'un jugement définitif ou dont il s'est reconnu coupable, a un lien avec l'activité de courtier ou d'agent immobilier.

Cet avis doit également indiquer les conséquences de la décision et la possibilité de présenter, à l'intérieur du délai de 30 jours, ses observations verbales lors d'une rencontre ou écrites et, le cas échéant, la possibilité de produire les documents nécessaires pour compléter son dossier.

D. 397-2005, (2005) 137 G.O. // 1745, a.2, eev 26-05-2005, a.3.

25.5. Le comité peut rendre sa décision en l'absence de la personne physique, la personne morale ou la société qui fait une demande de délivrance de certificat, si celle-ci ne se présente pas à la rencontre fixée ou n'a pas présenté ses observations par écrit, ou n'a pas produit les documents nécessaires pour compléter son dossier. La décision de refuser de délivrer le certificat est motivée.

D. 397-2005, (2005) 137 G.O. // 1745, a.2, eev 26-05-2005, a.3.

25.6. Sur réception de la décision du comité, le secrétaire de l'Association la transmet sans délai à la personne physique, la personne morale ou la société qui fait une demande de délivrance d'un certificat et celle-ci devient exécutoire dès sa notification.

D. 397-2005, (2005) 137 G.O. // 1745, a.2, eev 26-05-2005, a.3.

Before refusing to issue a real estate broker's or agent's certificate to a natural person on the grounds that the person does not meet the qualification requirement under paragraph 2 of section 21 of the Regulation respecting the application of the Real Estate Brokerage Act, or before refusing to issue a chartered real estate broker's certificate on the grounds that a partner of the partnership or the legal person does not fulfil the requirement or condition set out in paragraph 9 of section 10 or 12, the Association shall send the file for a decision to the committee established pursuant to section 25.2 and the natural person, legal person or partner may present observations to the committee in accordance with sections 25.3 to 25.6.

O.C.1865-93 (1993)125 G.O. // 7077,s.25, effective 01-15-94, s.165, O.C. 397-2005, (2005) 137 G.O. // 1153, s.1, effective 05-26-2005, s.3.

“§8.1 Presentation of observations and decision

25.1. Where the Association becomes aware that a natural person applying for the issue of a certificate has been found guilty of, by final judgment, or pleaded guilty to a criminal offence which may be related to activities as a real estate broker or agent, the Association shall, before refusing to issue the certificate on the grounds that the person does not meet the qualification requirement under paragraph 2 of section 21 of the Regulation respecting the application of the Real Estate Brokerage Act, send the file for a decision to the committee established pursuant to section 25.2 and the natural person may present observations to the committee in accordance with sections 25.3 to 25.6.

The same applies before refusing to issue a certificate to a partnership or legal person on the grounds that the partnership or person does not fulfil the requirement or condition set out in paragraph 9 of section 10 or 12.

O.C. 397-2005, (2005) 137 G.O. // 1153, s.2, effective 05-26-2005, s.3.

25.2. The board of directors of the Association shall establish a committee composed of three members of the Association, including a chair, for a one-year term. On the expiry of the term, the members shall be reappointed or replaced. A committee member whose term has expired may, however, continue to examine a matter referred to the member before the expiry of the member's term.

Committee members may not be members of the board of directors of the Association or members of the professional inspection committee or the discipline committee.

O.C. 397-2005, (2005) 137 G.O. // 1153, s.2, effective 05-26-2005, s.3.

25.3. The committee is to determine whether the criminal offence for which the natural person, legal person or partner of the partnership has been found guilty by final judgment or to which the person or partner has pleaded guilty is related to activities as a real estate broker or agent.

The decisions of the committee are made by a majority of votes.

O.C. 397-2005, (2005) 137 G.O. // 1153, s.2, effective 05-26-2005, s.3.

25.4. The committee shall notify the natural person, legal person or partnership applying for the issue of a certificate in writing at least 30 days before the date fixed for the decision to determine whether the criminal offence for which the natural person, legal person or partner of the partnership has been found guilty by final judgment or to which the person or partner has pleaded guilty is related to activities as a real estate broker or agent.

The notice must indicate the consequences of the decision and the possibility of presenting oral or written observations at a meeting within the 30-day period and, where applicable, the possibility of producing any documents necessary to complete the file.

O.C. 397-2005, (2005) 137 G.O. // 1153, s.2, effective 05-26-2005, s.3.

25.5. The committee may render its decision in the absence of the natural person, legal person or partnership applying for the issue of a certificate if the person or partnership does not attend the scheduled meeting or has not presented written observations or produced the documents necessary to complete the file. The decision to refuse to issue the certificate must include reasons.

O.C. 397-2005, (2005) 137 G.O. // 1153, s.2, effective 05-26-2005, s.3.

25.6. On receiving the committee's decision, the secretary of the Association shall immediately send the decision to the natural person, legal person or partnership applying for the issue of a certificate and the decision takes effect on its notification.

O.C. 397-2005, (2005) 137 G.O. // 1153, s.2, effective 05-26-2005, s.3.

SECTION IV

Mentions qu'un certificat doit contenir

26. Le certificat délivré par l'Association doit porter les mentions suivantes :

- 1° dans le cas où le titulaire d'un certificat de courtier immobilier agréé est une personne physique :
 - a) son nom et, le cas échéant, tout autre nom qu'il entend utiliser au Québec dans l'exercice de ses activités;
 - b) l'adresse de son principal établissement au Québec, incluant le code postal, et le numéro de téléphone s'y rapportant;
- 2° dans le cas où le titulaire d'un certificat de courtier immobilier agréé est une personne morale ou une société :
 - a) le nom de la société ou de la personne morale et, dans le cas de cette dernière, le cas échéant, tout autre nom qu'elle entend utiliser au Québec dans l'exercice de ses activités;
 - b) l'adresse de son principal établissement au Québec, incluant le code postal, et le numéro de téléphone s'y rapportant;
 - c) le nom de la personne physique qui le représente pour l'application de la loi;
- 3° dans le cas d'un titulaire de certificat de courtier immobilier restreint aux prêts garantis par hypothèques immobilières :
 - a) son nom et, le cas échéant, tout autre nom qu'il entend utiliser au Québec dans l'exercice de ses activités;
 - b) l'adresse de son principal établissement au Québec, incluant le code postal, et le numéro de téléphone s'y rapportant;
- 4° dans le cas d'un titulaire de certificat de courtier immobilier affilié ou d'un certificat d'agent immobilier agréé ou affilié :
 - a) son nom;
 - b) le nom de la société ou de la personne physique ou morale et, dans le cas de cette personne physique ou morale, le cas échéant, tout autre nom qu'elle entend utiliser au Québec dans l'exercice de ses activités, titulaire d'un certificat de courtier immobilier agréé ou de cabinet multidisciplinaire qui l'emploie ou qui l'autorise à agir pour lui;
 - c) l'adresse de la place d'affaires où il est affecté, incluant le code postal, et le numéro de téléphone s'y rapportant;
 - d) dans le cas d'un titulaire d'un certificat de courtier immobilier affilié ou d'agent immobilier agréé, s'il agit à titre de représentant d'un titulaire de certificat de courtier immobilier agréé ou de cabinet multidisciplinaire pour les fins de l'application de la loi, ou de directeur ou directeur adjoint d'une place d'affaires;
- 5° dans le cas d'un titulaire de certificat d'agent immobilier restreint aux prêts garantis par hypothèques immobilières :
 - a) son nom;
 - b) le nom de la personne physique, de la société ou de la personne morale, et dans le cas de cette personne physique ou morale, le cas échéant, tout autre nom qu'elle entend utiliser au Québec dans l'exercice de ses activités, titulaire d'un certificat de courtier immobilier restreint aux prêts garantis par hypothèques immobilières ou de cabinet multidisciplinaire qui l'emploie ou qui l'autorise à agir pour lui;
 - c) son adresse d'affaires incluant le code postal, et le numéro de téléphone s'y rapportant;

DIVISION IV

Information that a certificate must contain

26. A certificate issued by the Association shall contain the following information:

- (1) where the holder of a chartered real estate broker's certificate is a natural person:
 - (a) his name and, where applicable, any other name that he intends to use in Québec in the course of his activities;
 - (b) the address of his principal establishment in Québec, including the postal code and the corresponding telephone number;
- (2) where the holder of a chartered real estate broker's certificate is a partnership or a legal person:
 - (a) the name of the partnership or legal person and, in the case of a legal person, any other name that it intends to use in Québec in the course of its activities;
 - (b) the address of its principal establishment in Québec, including the postal code and the corresponding telephone number;
 - (c) the name of the natural person who represents it for the purposes of the Act;
- (3) in the case of the holder of a certificate for a real estate broker restricted to loans secured by immovable hypothec:
 - (a) his name and, where applicable, any other name that he intends to use in Québec in the course of his activities; and
 - (b) the address of his principal establishment in Québec, including the postal code and the corresponding telephone number;
- (4) in the case of the holder of an affiliated real estate broker's certificate or of a chartered or affiliated real estate agent's certificate:
 - (a) his name;
 - (b) the name of the partnership, natural person or legal person holding a chartered real estate broker's certificate or a certificate for a multidisciplinary firm that employs him or authorizes him to act on his or its behalf and, in the case of that natural person or legal person, where applicable, any other name that he or it intends to use in Québec in the course of his or its activities;
 - (c) the address of the place of business to which he is assigned, including the postal code and the corresponding telephone number; and
 - (d) in the case of the holder of an affiliated real estate broker's certificate or of a chartered real estate broker's certificate, whether he is acting as the representative of the holder of a chartered real estate broker's certificate or of a certificate for a multidisciplinary firm for the purposes of the Act or as the manager or assistant manager of a place of business;
- (5) in the case of the holder of a certificate for a real estate agent restricted to loans secured by immovable hypothec:
 - (a) his name;
 - (b) the name of the natural person, partnership or legal person holding a certificate for a real estate broker restricted to loans secured by immovable hypothec or a certificate for a multidisciplinary firm and employing him or authorizing him to act on his or its behalf and, in the case of that natural person or legal person, any other name that he or it intends to use in Québec in the course of his or its activities; and
 - (c) where applicable, his business address, including the postal code and the corresponding telephone number; and

- 6° de plus, dans tous les cas :
- a) la catégorie du certificat ;
 - b) le numéro du certificat ;
 - c) la date de délivrance ou de renouvellement du certificat ;
 - d) la date d'échéance du certificat ;
 - e) les titres de spécialistes, prévus à la section II du Règlement sur les droits exigibles et les titres de spécialistes de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec, que le titulaire peut utiliser ;
 - f) la signature originale du secrétaire de l'Association, ou un fac-similé de cette signature provenant de l'Association.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 26, eev 15-01-94, a. 165.

SECTION V Durée d'un certificat

27. Un certificat de courtier ou d'agent immobilier est valide pour une durée de 12 mois, du 1^{er} janvier au 31 décembre.

Toutefois, le premier alinéa ne s'applique pas au certificat qui est délivré ou renouvelé en cours d'année, lequel peut être valide pour moins de 12 mois, soit à compter de sa date de délivrance ou de renouvellement jusqu'au 31 décembre de la même année.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 27, eev 15-01-94, a. 165.

SECTION VI Suspension, annulation, renouvellement ou reprise d'effet d'un certificat

§1. *Suspension d'un certificat*

28. Un certificat de courtier immobilier, autre que celui de courtier immobilier affilié, est suspendu de plein droit à compter de l'un des événements suivants :

- 1° dans le cas d'un titulaire de certificat de courtier immobilier agréé lorsqu'une de ses places d'affaires cesse d'être dirigée conformément à l'article 13 de la loi, pendant plus de 60 jours consécutifs ;
- 2° dans le cas d'un titulaire de certificat de courtier immobilier restreint aux prêts garantis par hypothèques immobilières, lorsqu'il cesse d'être titulaire d'un certificat d'intermédiaire de marché en assurance délivré en vertu de la Loi sur les intermédiaires de marché, ou lorsque son certificat d'intermédiaire de marché en assurance est suspendu.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 28, eev 15-01-94, a. 165.

29. Un certificat de courtier immobilier affilié ou un certificat d'agent immobilier est suspendu de plein droit à compter de l'un des événements suivants :

- 1° lorsque le certificat du titulaire de certificat de courtier immobilier agréé ou restreint aux prêts garantis par hypothèques immobilières ou de cabinet multidisciplinaire qui l'emploie ou pour lequel il est autorisé à agir est suspendu ou annulé ;
- 2° dans le cas d'un titulaire de certificat d'agent immobilier restreint aux prêts garantis par hypothèques immobilières, lorsqu'il cesse d'être titulaire d'un certificat d'intermédiaire de marché en assurance délivré en vertu de la Loi sur les intermédiaires de marché, ou lorsque son certificat d'intermédiaire de marché en assurance est suspendu.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 29, eev 15-01-94, a. 165.

- (6) in addition, in all cases:
- (a) the category of certificate;
 - (b) the certificate number;
 - (c) the date of issue or renewal of the certificate;
 - (d) the expiry date of the certificate;
 - (e) the specialist titles, provided for in Chapter II of the By-law respecting chargeable fees and specialist titles of the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec, that the certificate holder may use; and
 - (f) the original signature of the secretary of the Association, or a facsimile of that signature provided by the Association.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 26, effective 01-15-94, s. 165.

DIVISION V Term of a certificate

27. A real estate broker's or agent's certificate is valid for a 12-month period, from 1 January to 31 December.

The first paragraph does not apply to a certificate issued or renewed during the year, which may be valid for less than 12 months, from its date of issue or renewal to 31 December of the same year.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 27, effective 01-15-94, s. 165.

DIVISION VI Suspension, cancellation, renewal or reinstatement of a certificate

§1. *Suspension of a certificate*

28. A real estate broker's certificate, other than an affiliated real estate broker's certificate, is suspended by operation of law upon the occurrence of any of the following events:

- (1) in the case of the holder of a chartered real estate broker's certificate, where any of his places of business ceases to be managed in accordance with section 13 of the Act for more than 60 consecutive days; or
- (2) in the case of the holder of a certificate for a real estate broker restricted to loans secured by immovable hypothec, where he ceases to hold a certificate for a market intermediary in insurance issued under the Act respecting market intermediaries, or where his certificate for a market intermediary in insurance is suspended.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 28, effective 01-15-94, s. 165.

29. An affiliated real estate broker's certificate or a real estate agent's certificate is suspended by operation of law upon the occurrence of any of the following events:

- (1) where the certificate of the holder of a chartered real estate broker's certificate, of a certificate for a real estate broker restricted to loans secured by immovable hypothec or of a certificate for a multidisciplinary firm that employs the certificate holder or on whose behalf the certificate holder is authorized to act is suspended or cancelled; or
- (2) in the case of the holder of a certificate for a real estate agent restricted to loans secured by immovable hypothec, where he ceases to hold a certificate for a market intermediary in insurance issued under the Act respecting market intermediaries or where his certificate for a market intermediary in insurance is suspended.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 29, effective 01-15-94, s. 165.

30. Un certificat de courtier ou d'agent immobilier est suspendu de plein droit lorsque son titulaire est en défaut d'acquitter au Fonds d'indemnisation, dans le délai prévu pour son paiement, la cotisation prévue par l'article 30 du Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 30, eev 15-01-94, a. 165.

31. Un certificat de courtier ou d'agent immobilier est suspendu de plein droit si le chèque ou autre lettre de change remis par le titulaire pour payer les droits exigibles prévus à la section I du Règlement sur les droits exigibles et les titres de spécialistes de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec ou une cotisation au Fonds d'indemnisation prévue par le chapitre V du Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier est refusé par l'institution financière sur laquelle il est tiré, lorsqu'il a été présenté au paiement.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 31, eev 15-01-94, a. 165.

32. Un certificat de courtier ou d'agent immobilier est suspendu de plein droit si le titulaire est en défaut de payer l'Association une amende imposée en vertu de la loi.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 32, eev 15-01-94, a. 165.

33. La suspension d'un certificat n'a pas pour effet de donner droit à un remboursement ou de réduire le montant des droits exigibles ou d'une cotisation dû en vertu de la loi ou des règlements.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 33, eev 15-01-94, a. 165.

§2. Annulation d'un certificat

34. Un certificat de courtier immobilier, autre que celui de courtier immobilier affilié, est annulé de plein droit à compter de l'un des événements suivants :

- 1° dans le cas où le titulaire est une personne physique, lorsqu'il ne possède plus l'une des qualifications requises par l'article 21 du Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier ;
- 2° dans le cas où le titulaire est une société, lorsqu'il ne respecte plus l'une des conditions prévues par les paragraphes 4° à 9° de l'article 10 ;
- 3° dans le cas où le titulaire est une personne morale, lorsqu'il ne respecte plus l'une des conditions prévues par les paragraphes 4° à 9° de l'article 12 ;
- 4° lorsqu'il est établi que le titulaire a obtenu la délivrance, le renouvellement ou la reprise d'effet de son certificat sous de fausses représentations concernant ses qualifications requises s'il est une personne physique, ou concernant les conditions prévues par les paragraphes 4° à 9° de l'article 10 s'il est une société ou par les paragraphes 4° à 9° de l'article 12 s'il est une personne morale ;
- 5° lorsque le titulaire n'a plus aucune place d'affaires au Québec ;
- 6° dans le cas d'un titulaire qui est une personne physique, lorsqu'il décède ;
- 7° dans le cas d'un titulaire d'un certificat de courtier immobilier agréé qui est une société, lorsqu'elle est considérée dissoute pour l'un des motifs prévus par la loi ;
- 8° dans le cas d'un titulaire d'un certificat de courtier immobilier agréé qui est une personne morale, lorsqu'elle est considérée éteinte pour l'un des motifs prévus par la loi ;
- 9° dans le cas d'un titulaire de certificat de courtier immobilier restreint aux prêts garantis par hypothèques immobilières, lorsque son certificat d'intermédiaire de marché en assurance, délivré en vertu de la Loi sur les intermédiaires de marché, est annulé.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 34, eev 15-01-94, a. 165.

35. Un certificat de courtier immobilier affilié ou un certificat d'agent immobilier est annulé de plein droit à compter de l'un des événements suivants :

30. A real estate broker's or agent's certificate is suspended by operation of law where its holder is in default of paying to the Fonds d'indemnisation du courtage immobilier, within the period prescribed for payment, the contribution provided for in section 30 of the Regulation respecting the application of the Real Estate Brokerage Act.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 30, effective 01-15-94, s. 165.

31. A real estate broker's or agent's certificate is suspended by operation of law if, when presented for payment, the cheque or other bill of exchange remitted by the certificate holder to pay the fees provided for in Chapter I of the By-law respecting chargeable fees and specialist titles of the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec or the contribution to the Fonds d'indemnisation provided for in Chapter V of the Regulation respecting the application of the Real Estate Brokerage Act is returned by the financial institution on which it was drawn.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 31, effective 01-15-94, s. 165.

32. A real estate broker's or agent's certificate is suspended by operation of law if the certificate holder is in default of paying to the Association a fine imposed under the Act.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 32, effective 01-15-94, s. 165.

33. The suspension of a certificate does not have the effect of giving entitlement to a reimbursement or reducing the amount of the fees chargeable or of a contribution due under the Act or the regulations or by-laws made thereunder.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 33, effective 01-15-94, s. 165.

§2. Cancellation of a certificate

34. A real estate broker's certificate, other than an affiliated real estate broker's certificate, is cancelled by operation of law upon the occurrence of any of the following events:

- (1) where the certificate holder is a natural person, where he no longer has all the qualifications required under section 21 of the Regulation respecting the application of the Real Estate Brokerage Act;
- (2) where the certificate holder is a partnership, where it no longer fulfils all the conditions provided for in paragraphs 4 to 9 of section 10;
- (3) where the certificate holder is a legal person, where it no longer fulfils all the conditions provided for in paragraphs 4 to 9 of section 12;
- (4) where it is established that the certificate holder's certificate was issued, renewed or reinstated under false pretences concerning the required qualifications in the case of a natural person or concerning the conditions provided for in paragraphs 4 to 9 of section 10 in the case of a partnership or in paragraphs 4 to 9 of section 12 in the case of a legal person;
- (5) where the certificate holder no longer has a place of business in Québec;
- (6) where the certificate holder is a natural person, when he dies;
- (7) where the holder of a chartered real estate broker's certificate is a partnership, where it is considered dissolved for any of the reasons provided for by law;
- (8) where the holder of a chartered real estate broker's certificate is a legal person, where it is considered wound up for any of the reasons provided for by law; or
- (9) in the case of the holder of a certificate for a real estate broker restricted to loans secured by immovable hypothec, where his certificate for a market intermediary in insurance, issued under the Act respecting market intermediaries, is cancelled.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 34, effective 01-15-94, s. 165.

35. An affiliated real estate broker's certificate or a real estate agent's certificate is cancelled by operation of law upon the occurrence of any of the following events:

- 1° lorsque le titulaire ne possède plus l'une des qualifications requises par l'article 21 du Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier;
- 2° lorsqu'il est établi que le titulaire a obtenu la délivrance, le renouvellement ou la reprise d'effet de son certificat sous de fausses représentations concernant ses qualifications requises;
- 3° dans le cas d'un titulaire de certificat d'agent immobilier restreint aux prêts garantis par hypothèques immobilières, lorsque son certificat d'intermédiaire de marché est annulé;
- 4° lorsque le titulaire décède.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 35, eev 15-01-94, a. 165.

36. Un certificat de courtier ou d'agent immobilier est annulé de plein droit si le titulaire n'a pas remboursé le montant en capital, intérêts et frais dans les 30 jours de tout jugement définitif auquel il a été condamné en raison de sa responsabilité pour l'une des causes mentionnées à l'article 55 de la loi.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 36, eev 15-01-94, a. 165.

37. L'annulation d'un certificat n'a pas pour effet de donner droit à un remboursement ou de réduire le montant des droits exigibles ou d'une cotisation dû en vertu de la loi ou des ses règlements.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 37, eev 15-01-94, a. 165.

§3. *Décision et avis*

38. Le secrétaire du comité de discipline de l'Association transmet sans délai au secrétaire de l'Association, copie de toute décision du comité de discipline ou de la Cour du Québec ordonnant la suspension ou l'annulation d'un certificat de courtier ou d'agent immobilier.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 38, eev 15-01-94, a. 165.

39. Le secrétaire de l'Association doit, suite à la suspension ou à l'annulation d'un certificat, transmettre à la personne physique, société ou personne morale dont le certificat fait l'objet de cette suspension ou annulation, un avis écrit par courrier recommandé ou signifié conformément au Code de procédure civile (L.R.Q., c. C-25). Cet avis indique la cause et la date de prise d'effet de la suspension ou de l'annulation.

Un avis de cette suspension ou de cette annulation doit aussi être transmis à chacun des membres de l'Association.

L'avis prévu au deuxième alinéa doit comprendre le nom de la personne physique, de la société ou de la personne morale, titulaire du certificat et, dans le cas de la personne physique ou morale, le cas échéant, tout autre nom qu'elle utilise au Québec dans l'exercice de ses activités, l'adresse de son lieu d'exercice principal, de son siège social et de son principal établissement au Québec, de la place d'affaires où elle est affectée, selon le cas, et indiquer la catégorie de certificat dont elle est titulaire, la cause et la date de prise d'effet de la suspension ou de l'annulation.

Un tel avis est réputé valablement transmis à chaque membre s'il est publié ou inséré dans une publication officielle ou régulière que l'Association adresse à chaque membre. Lorsque cet avis est publié, il doit être présenté dans un encadré, sur au moins deux colonnes, sous le titre «AVIS DE SUSPENSION OU D'ANNULATION DE CERTIFICAT».

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 39, eev 15-01-94, a. 165.

§4. *Renouvellement d'un certificat*

40. Pour obtenir le renouvellement d'un certificat de courtier ou d'agent immobilier, le titulaire doit en faire la demande par écrit à l'Association avant la date d'expiration de son certificat. Le requérant doit remplir les conditions suivantes:

- 1° s'il est titulaire d'un certificat de courtier immobilier agréé, celles prévues par les articles 8, 10 ou 12 selon qu'il est une personne physique, une société ou une personne morale;

- (1) where the certificate holder no longer has all the qualifications required in section 21 of the Regulation respecting the application of the Real Estate Brokerage Act;
- (2) where it is established that the certificate holder's certificate was issued, renewed or reinstated under false pretences concerning the required qualifications;
- (3) in the case of the holder of a certificate for a real estate agent restricted to loans secured by immovable hypothec, where his certificate for a market intermediary is cancelled; or
- (4) when the certificate holder dies.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 35, effective 01-15-94, s. 165.

36. A real estate broker's or agent's certificate is cancelled by operation of law where the certificate holder has not reimbursed the amount of principal, interest and costs within 30 days of any final judgment rendered against him by reason of his liability for any of the causes referred to in section 55 of the Act.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 36, effective 01-15-94, s. 165.

37. The suspension of a certificate does not have the effect of giving entitlement to a reimbursement or reducing the amount of the fees chargeable or of a contribution due under the Act or under the regulations or by-laws made thereunder.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 37, effective 01-15-94, s. 165.

§3. *Decision and notice*

38. The secretary of the discipline committee of the Association shall send to the secretary of the Association, without delay, a copy of any decision of the discipline committee or of the Court of Québec ordering the suspension or cancellation of a real estate broker's or agent's certificate.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 38, effective 01-15-94, s. 165.

39. The secretary of the Association shall, following the suspension or cancellation of a certificate, send a written notice to the natural person, partnership or legal person whose certificate has been suspended or cancelled. That notice shall be sent by registered mail or shall be served in accordance with the Code of Civil Procedure (R.S.Q., c. C-25), and shall state the cause and effective date of the suspension or cancellation.

A notice of that suspension or cancellation shall also be sent to each member of the Association.

The notice provided for in the second paragraph shall state the name of the natural person, partnership or legal person holding the certificate and, in the case of a natural person or a legal person, where applicable, any other name that he or it intends to use in Québec in the course of his or its activities, the address of his or its principal place of business, of his or its head office and principal establishment in Québec, of the place of business to which the certificate holder is assigned, where applicable, the category of certificate held, and the cause and effective date of the suspension or cancellation.

Such a notice is deemed to be validly sent to each member if it is published or inserted in an official or regular publication sent by the Association to each of its members. Where that notice is published, it shall be framed by a box covering at least two columns and shall be entitled "NOTICE OF SUSPENSION OR CANCELLATION OF CERTIFICATE".

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 39, effective 01-15-94, s. 165.

§4. *Renewal of a certificate*

40. A certificate holder wishing to have a real estate broker's or agent's certificate renewed shall apply for renewal thereof to the Association in writing prior to the expiry date of the certificate. The applicant shall fulfil the following conditions:

- (1) in the case of the holder of a chartered real estate broker's certificate, the conditions provided in sections 8, 10 or 12, depending on whether the certificate holder is a natural person, a partnership or a legal person;

- 2° s'il est titulaire d'un certificat de courtier immobilier affilié, celles prévues par l'article 14;
- 3° s'il est titulaire d'un certificat de courtier immobilier restreint aux prêts garantis par hypothèques immobilières, celles prévues par l'article 16;
- 4° s'il est titulaire d'un certificat d'agent immobilier agréé, celles prévues par l'article 18;
- 5° s'il est titulaire d'un certificat d'agent immobilier affilié, celles prévues par l'article 20;
- 6° s'il est titulaire d'un certificat d'agent immobilier restreint aux prêts garantis par hypothèques immobilières, celles prévues par l'article 22;
- 7° acquitter les droits prévus à la section I du Règlement sur les droits exigibles et les titres de spécialistes de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec pour le renouvellement d'un certificat, ainsi que les cotisations au Fonds d'indemnisation prévues par le chapitre V du Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier.

Une demande de renouvellement d'un certificat peut être reçue après le délai prévu au premier alinéa si le requérant démontre qu'il a été, en fait, dans l'impossibilité d'agir dans le délai requis.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 40, eev 15-01-94, a. 165.

41. Le titulaire mentionné à l'article 40 doit de plus transmettre avec sa demande tout renseignement ou document qui a fait l'objet d'une modification par rapport à ceux transmis lors de la demande de délivrance ou lors du dernier renouvellement, accompagnés d'une affirmation solennelle attestant leur exactitude.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 41, eev 15-01-94, a. 165.

§5. Reprise d'effet d'un certificat

42. Pour obtenir la reprise d'effet d'un certificat de courtier ou d'agent immobilier qui a été suspendu, la cause qui a donné lieu à cette suspension ne doit plus exister ou, le cas échéant, la durée de la suspension doit être écoulée. De plus, le titulaire de ce certificat doit faire la demande de reprise d'effet par écrit à l'Association avant la date d'expiration du certificat et remplir les conditions suivantes :

- 1° s'il est titulaire d'un certificat de courtier immobilier agréé, celles prévues par les articles 8, 10 ou 12 selon qu'il est une personne physique, une société ou une personne morale;
- 2° s'il est titulaire d'un certificat de courtier immobilier affilié, celles prévues par l'article 14;
- 3° s'il est titulaire d'un certificat de courtier immobilier restreint aux prêts garantis par hypothèques immobilières, celles prévues par l'article 16;
- 4° s'il est titulaire d'un certificat d'agent immobilier agréé, celles prévues par l'article 18;
- 5° s'il est titulaire d'un certificat d'agent immobilier affilié, celles prévues par l'article 20;
- 6° s'il est titulaire d'un certificat d'agent immobilier restreint aux prêts garantis par hypothèques immobilières, celles prévues par l'article 22;
- 7° acquitter les droits prévus à la section I du Règlement sur les droits exigibles et les titres de spécialistes de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec pour la reprise d'effet d'un certificat.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 42, eev 15-01-94, a. 165.

43. Malgré l'article 42, le titulaire d'un certificat de courtier ou d'agent immobilier peut obtenir la reprise d'effet de son certificat lorsque la cause de la suspension disparaît postérieurement à la date d'expiration du certificat ou lorsque la suspension prend fin après cette date, pourvu qu'il en fasse la demande à l'Association dans les 12 mois du début de la suspension et qu'il respecte les autres conditions prévues par l'article 42.

- (2) in the case of the holder of an affiliated real estate broker's certificate, the conditions provided for in section 14;
- (3) in the case of the holder of a certificate for a real estate broker restricted to loans secured by immovable hypothec, the conditions provided for in section 16;
- (4) in the case of the holder of a chartered real estate agent's certificate, the conditions provided for in section 18;
- (5) in the case of the holder of an affiliated real estate agent's certificate, the conditions provided for in section 20;
- (6) in the case of the holder of a certificate for a real estate agent restricted to loans secured by immovable hypothec, the conditions provided for in section 22; and
- (7) pay the fees provided for in Chapter I of the By-law respecting chargeable fees and specialist titles of the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec for the renewal of a certificate, as well as the contributions to the Fonds d'indemnisation provided for in Chapter V of the Regulation respecting the application of the Real Estate Brokerage Act.

An application for renewal of a certificate may be accepted after the date provided for in the first paragraph if the applicant shows that it was impossible for him to act prior to that date.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 40, effective 01-15-94, s. 165.

41. A certificate holder referred to in section 40 shall also send with his application any information or document that represents a change in relation to those sent at the time of the application for a certificate or of the most recent renewal, accompanied by a solemn affirmation attesting to their accuracy.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 41, effective 01-15-94, s. 165.

§5. Reinstatement of a certificate

42. For a suspended real estate broker's or agent's certificate to be reinstated, the cause that gave rise to the suspension must no longer exist or, where applicable, the period of the suspension must have elapsed. In addition, the holder of that certificate shall, prior to the expiry date of the certificate, apply to the Association in writing for reinstatement thereof and shall fulfil the following conditions:

- (1) in the case of the holder of a chartered real estate broker's certificate, the conditions provided for in section 8, 10 or 12, depending on whether the certificate holder is a natural person, a partnership or a legal person;
- (2) in the case of the holder of an affiliated real estate broker's certificate, the conditions provided for in section 14;
- (3) in the case of the holder of a certificate for a real estate broker restricted to loans secured by immovable hypothec, the conditions provided for in section 16;
- (4) in the case of the holder of a chartered real estate agent's certificate, the conditions provided for in section 18;
- (5) in the case of the holder of an affiliated real estate agent's certificate, the conditions provided for in section 20;
- (6) if the case of the holder of a certificate for a real estate agent restricted to loans secured by immovable hypothec, the conditions provided for in section 22; and
- (7) pay the fees provided for in Chapter I of the By-law respecting chargeable fees and specialist titles of the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec for the reinstatement of a certificate.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 42, effective 01-15-94, s. 165.

43. Notwithstanding section 42, the holder of a real estate broker's or agent's certificate may have his certificate reinstated where the cause of the suspension ceases to exist after the expiry date of the certificate or where the suspension ends after that date, provided that he applies to the Association within 12 months following the beginning of the suspension and fulfils the other conditions provided for in section 42.

De plus, le titulaire d'un certificat visé au premier alinéa doit en même temps qu'il acquitte les droits prévus au paragraphe 7° de l'article 42, acquitter ceux prévus au paragraphe 7° du premier alinéa de l'article 40.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 43, eev 15-01-94, a. 165.

44. Le titulaire visé par les articles 42 et 43 doit de plus transmettre avec sa demande tout document démontrant qu'il remplit les conditions prévues aux paragraphes 1° à 7° de l'article 42, ainsi que tout renseignement ou document qui a fait l'objet d'une modification par rapport à ceux transmis lors de la demande de délivrance ou lors du dernier renouvellement, accompagnés d'une affirmation solennelle attestant leur exactitude.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 44, eev 15-01-94, a. 165.

§6. Avis

45. L'Association doit, chaque fois qu'un certificat de courtier immobilier affilié ou un certificat d'agent immobilier fait l'objet d'une suspension, d'une annulation, d'un renouvellement, d'un non-renouvellement ou d'un refus de renouvellement, ou encore d'une reprise d'effet ou d'un refus de reprise d'effet, en aviser le titulaire d'un certificat de courtier immobilier agréé ou d'un certificat de cabinet multidisciplinaire dont le nom apparaît sur le certificat visé.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 45, eev 15-01-94, a. 165.

46. L'Association doit, chaque fois qu'elle refuse de renouveler un certificat de courtier ou d'agent immobilier ou d'accorder la reprise d'effet d'un tel certificat, en aviser par écrit, selon le cas, la personne physique, la société ou la personne morale, en précisant les motifs du refus. Cet avis doit être transmis par tout moyen faisant preuve de sa date de réception.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 46, eev 15-01-94, a. 165.

CHAPITRE II

Règles relatives à la préparation des examens auxquels doivent se soumettre les personnes qui sollicitent un certificat

47. L'examen, prévu par l'article 79 de la loi, est préparé par l'Association et porte sur les matières prévues pour chaque catégorie de certificat par le Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 47, eev 01-08-94, a. 165.

48. L'Association prépare une banque de plusieurs examens dont chacun porte sur l'ensemble des matières prévues pour chaque catégorie de certificat.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 48, eev 01-08-94, a. 165.

49. L'examen, prévu par l'article 79 de la loi, doit être l'un de ceux approuvés par l'inspecteur général des institutions financières, qui démontre l'acquisition, par le candidat, des qualifications requises par le Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier en matière de formation, en regard d'une catégorie de certificat donnée; cet examen peut être, en tout ou en partie, sur support papier ou sur support informatique.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 49, eev 01-08-94, a. 165.

50. L'Association édite un ou plusieurs manuels qui traitent des matières prévues.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 50, eev 01-08-94, a. 165.

51. L'Association doit aviser le candidat par écrit du résultat de son examen. En cas d'échec, cet avis doit être transmis par tout moyen faisant preuve de sa date de réception.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 51, eev 01-08-94, a. 165.

The holder of a certificate referred to in the first paragraph shall pay the fees provided for in subparagraph 7 of the first paragraph of section 40 when he pays the fees provided for in paragraph 7 of section 42.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 43, effective 01-15-94, s. 165.

44. A certificate holder referred to in sections 42 and 43 shall also send with his application any document demonstrating that he fulfils the conditions provided for in paragraphs 1 to 7 of section 42, as well as any information or document that represents a change in relation to those sent at the time of the application for a certificate or of the most recent renewal, accompanied by a solemn affirmation attesting to their accuracy.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 44, effective 01-15-94, s. 165.

§6. Notice

45. Whenever an affiliated real estate broker's certificate or a real estate agent's certificate is the subject of a suspension, cancellation, renewal, non-renewal, refusal to renew, reinstatement or refusal to reinstate, the Association shall notify the holder of a chartered real estate broker's certificate or of a certificate for a multidisciplinary firm whose name appears on the certificate in question.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 45, effective 01-15-94, s. 165.

46. Whenever the Association refuses to renew a real estate broker's or agent's certificate or to reinstate such a certificate, it shall, in writing, notify the natural person, partnership or legal person, as the case may be, stating the grounds for the refusal. That notice shall be sent by any means providing proof of the date of receipt.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 46, effective 01-15-94, s. 165.

CHAPTER II

Rules for the preparation of examinations to be taken by persons applying for a certificate

47. The examination provided for in section 79 of the Act shall be prepared by the Association and shall deal with the subjects prescribed in the Regulation respecting the application of the Real Estate Brokerage Act for each category of certificate.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 47, effective 08-01-94, s. 165.

48. The Association shall prepare several examinations, each dealing with all the subjects prescribed for each category of certificate.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 48, effective 08-01-94, s. 165.

49. The examination provided for in section 79 of the Act shall be approved by the Inspector General of Financial Institutions and shall be designed to determine whether the candidate has the qualifications required under the Regulation respecting the application of the Real Estate Brokerage Act for a given category of certificate. All or part of that examination may be on hard copy or on computer media.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 49, effective 08-01-94, s. 165.

50. The Association shall publish one or more manuals dealing with the subject matter provided for.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 50, effective 08-01-94, s. 165.

51. The Association shall notify the candidate in writing of his examination result. If the candidate fails the examination, that notice shall be sent by any means providing proof of the date of receipt.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 51, effective 08-01-94, s. 165.

52. En cas d'échec à un examen, le candidat a droit à un examen de reprise dans les 3 mois suivant la date de l'examen initial. S'il échoue à cet examen de reprise, le candidat ne peut présenter une nouvelle demande de certificat, ni se représenter à un examen, qu'après une période d'attente de 6 mois suivant la date de l'examen de reprise.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 52, eev 01-08-94, a. 165.

CHAPITRE III

Sûretés

SECTION I

Dispositions générales

53. Le titulaire d'un certificat de courtier immobilier, autre que celui de courtier immobilier affilié, doit en tout temps maintenir une sûreté visant à le garantir contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qui peut lui incomber en raison des fautes, erreurs, négligences ou omissions commises dans l'exercice de ses activités de courtier immobilier ou de celles qui peuvent être commises par ses employés, représentants, personnes qu'il autorise à agir pour lui, présents ou passés, dans l'exercice de leurs fonctions.

Une telle sûreté doit être constituée d'une assurance de la responsabilité civile professionnelle ou, lorsque le titulaire s'est vu refuser l'émission d'un contrat d'assurance par 3 assureurs ou plus, d'un cautionnement par police d'assurance qui en tient lieu.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 53, eev 15-01-94, a. 165.

54. Le montant de cette sûreté doit être d'au moins 100 000 \$ par réclamation et, pour l'ensemble des réclamations qui se rapportent à une période de 12 mois, d'au moins 500 000 \$.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 54, eev 15-01-94, a. 165.

SECTION II

Assurance de la responsabilité civile

55. Le contrat d'assurance de la responsabilité civile professionnelle doit comporter les stipulations suivantes :

- 1° la garantie doit couvrir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile prévue par l'article 53 ;
- 2° l'assureur doit prendre fait et cause pour toute personne ou société ayant droit au bénéfice de l'assurance et assumer la défense de celle-ci dans toute action intentée contre elle ; les frais et dépens de toute poursuite, y compris ceux de la défense, ainsi que les intérêts sur le montant de l'assurance, sont à la charge de l'assureur en plus des montants prévus à l'article 54 ;
- 3° la garantie doit s'étendre aux services rendus avant l'entrée en vigueur de la police d'assurance, ainsi qu'aux omissions de rendre des services ;
- 4° la garantie doit s'étendre à toute réclamation déclarée à l'assureur pendant les 3 années qui suivent la période d'assurance au cours de laquelle le titulaire visé à l'article 53 cesse d'agir à titre de courtier immobilier ;
- 5° l'assureur doit aviser par écrit l'Association de toute modification au contrat dès qu'elle survient ;
- 6° l'assureur doit aviser par écrit l'Association de toute réclamation reçue ainsi que de tout règlement d'une réclamation, incluant tous les détails y afférents ;
- 7° l'assureur doit aviser par écrit l'Association de la résiliation ou du non-renouvellement du contrat, au moins 60 jours avant cette résiliation ou au plus tard 30 jours suivant ce non-renouvellement, selon le cas ; cet avis doit être accompagné d'une preuve écrite démontrant qu'un tel avis a également été envoyé au titulaire visé à l'article 53.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 55, eev 15-01-94, a. 165.

52. If the candidate fails the examination, he is entitled to take a supplemental examination within 3 months following the date of the initial examination. If the candidate fails the supplemental examination, he may not file a new application for a certificate or take another examination until 6 months after the date of the supplemental examination.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 52, effective 08-01-94, s. 165.

CHAPTER III

Security

DIVISION I

General provisions

53. The holder of a real estate broker's certificate other than an affiliated real estate broker's certificate shall at all times maintain security as a guarantee against the pecuniary consequences of the civil liability that he may incur by reason of any fault, error, negligence or omission committed in the course of his activities as a real estate broker or that may be committed in the performance of their duties by his employees or representatives or by persons that he has authorized to act on his behalf, whether currently or in the past.

Such security shall consist of professional civil liability insurance or, where 3 or more insurers have refused to issue an insurance contract to the certificate holder, of security in the form of an insurance policy that stands in lieu thereof.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 53, effective 01-15-94, s. 165.

54. The amount of the security shall be at least \$100,000 per claim and at least \$500,000 for all claims over a 12-month period.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 54, effective 01-15-94, s. 165.

DIVISION II

Civil liability insurance

55. A professional civil liability insurance contract shall contain the following stipulations:

- (1) the guarantee shall cover the pecuniary consequences of the civil liability provided for in section 53;
- (2) the insurer shall take up the defence of any person or partnership entitled to the benefit of the insurance and shall defend that person or partnership in any legal action filed against that person or partnership; the costs and expenses of any legal action, including those of the defence, as well as interest on the amount of the insurance, shall be borne by the insurer in addition to the amounts provided for in section 54;
- (3) the guarantee shall extend to services rendered prior to the coming into force of the insurance policy and to failure to render services;
- (4) the guarantee shall extend to any claim filed with the insurer in the 3 years following the insurance period during which a certificate holder referred to in section 53 ceases to act as a real estate broker;
- (5) the insurer shall notify the Association in writing of any amendment to the contract as soon as it occurs;
- (6) the insurer shall notify the Association in writing of any claim received and of any settlement of a claim, including all the related details; and
- (7) the insurer shall notify the Association in writing of the cancellation or non-renewal of the contract at least 60 days prior to that cancellation or not later than 30 days following that non-renewal, as the case may be; that notice shall be accompanied by written proof that such a notice was also sent to a certificate holder referred to in section 53.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 55, effective 01-15-94, s. 165.

56. Le contrat d'assurance peut comporter une franchise d'un montant n'excédant pas 5 000 \$.

Malgré le premier alinéa, la franchise peut être d'un montant supérieur à 5 000 \$. Dans un tel cas, le titulaire visé à l'article 53 doit maintenir en tout temps des liquidités nettes au moins égales au montant de la franchise stipulée à son contrat d'assurance.

Aux fins du présent article, on entend par liquidités nettes, l'excédent des liquidités sur le total du passif à court terme.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 56, eev 15-01-94, a. 165.

57. Le titulaire visé à l'article 53 qui détient un contrat d'assurance de sa responsabilité civile professionnelle doit, au plus tard à la date de son expiration, fournir à l'Association une preuve de son renouvellement, ou une copie d'un nouveau contrat d'assurance, pour une période minimale de 12 mois.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 57, eev 15-01-94, a. 165.

SECTION III Cautionnement

58. Le cautionnement doit être fourni au moyen d'une police d'assurance émise en faveur de l'Association en fidéicommis.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 58, eev 15-01-94, a. 165.

59. Le titulaire visé à l'article 53 doit, au plus tard à la date d'expiration de la police d'assurance, fournir à l'Association une preuve de son renouvellement, une nouvelle police d'assurance ou une copie d'un contrat d'assurance de responsabilité civile professionnelle, pour une période minimale de 12 mois.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 59, eev 15-01-94, a. 165.

60. La police d'assurance doit comporter les stipulations suivantes :

- 1° la garantie doit couvrir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile prévue à l'article 53 ;
- 2° la garantie doit s'étendre aux services rendus avant l'entrée en vigueur de la police d'assurance, ainsi qu'aux omissions de rendre des services ;
- 3° la garantie doit s'étendre à toute réclamation déclarée pendant les 3 années qui suivent la période d'assurance au cours de laquelle le titulaire visé à l'article 53 cesse d'agir à titre de courtier immobilier ;
- 4° la caution doit aviser par écrit l'Association de toute modification au contrat dès qu'elle survient ;
- 5° la caution doit aviser par écrit l'Association de la résiliation ou du non-renouvellement du contrat, au moins 60 jours avant cette résiliation ou au plus tard 30 jours suivant ce non-renouvellement, selon le cas ; cet avis doit être accompagné d'une preuve écrite démontrant qu'un tel avis a également été envoyé au titulaire visé à l'article 53.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 60, eev 15-01-94, a. 165.

61. En cas de poursuite intentée contre un titulaire visé à l'article 53, fondée sur la responsabilité visée à cet article, celui-ci doit en aviser sans délai l'Association, lui remettre copie des procédures et lui démontrer que la caution a été informée de la poursuite. Il doit procéder de la même façon lorsqu'un jugement devient exécutoire contre lui.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 61, eev 15-01-94, a. 165.

SECTION IV Prime d'assurance

61.1. Le titulaire d'un certificat de courtier immobilier, sauf celui visé au deuxième alinéa de l'article 15 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.1), doit acquitter, conformément au deuxième alinéa de l'article 5 de cette loi, au Fonds d'assurance responsabilité une prime annuelle de 550 \$ pour lui-même, pour chaque titulaire d'un certificat d'agent immobilier agréé ou affilié ou de courtier immobilier qui est à son emploi ou qu'il autorise à agir pour lui, pour le représentant visé à l'article 7 de cette loi et pour chaque personne qui dirige un établissement ou qui agit comme adjoint de la personne qui dirige un établissement en vertu de l'article 13 de cette loi.

D. 457-2006, (2006) 138 G.O. // 2395, a.1, eev 29-06-2006, a.2.

56. The insurance contract may provide for a deductible not exceeding \$5,000.

Notwithstanding the first paragraph, the deductible may be greater than \$5,000. In such case, a certificate holder referred to in section 53 shall at all times maintain net liquid assets at least equal to the amount of the deductible stipulated in his insurance contract.

For the purposes of this section, "net liquid assets" means the amount by which liquid assets exceed total short-term liabilities.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 56, effective 01-15-94, s. 165.

57. A certificate holder referred to in section 53 who holds an insurance contract covering his professional civil liability shall, not later than on the expiry date of that contract, supply the Association with proof that it has been renewed for at least 12 months, or with a copy of a new insurance contract covering at least 12 months.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 57, effective 01-15-94, s. 165.

DIVISION III Suretyship

58. Suretyship shall be supplied by means of an insurance policy issued in favour of the Association in trust.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 58, effective 01-15-94, s. 165.

59. A certificate holder referred to in section 53 shall, not later than on the expiry date of the insurance policy, supply the Association with proof that it has been renewed or with a new insurance policy or with a copy of a professional civil liability insurance contract covering a period of at least 12 months.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 59, effective 01-15-94, s. 165.

60. An insurance policy shall contain the following stipulations:

- (1) the guarantee shall cover the pecuniary consequences of the civil liability provided for in section 53;
- (2) the guarantee shall extend to services rendered prior to the coming into force of the insurance policy and to failure to render services;
- (3) the guarantee shall extend to any claim filed within 3 years following the insurance period during which a certificate holder referred to in section 53 ceases to act as a real estate broker;
- (4) the surety shall notify the Association in writing of any amendment to the contract as soon as it occurs;
- (5) the surety shall notify the Association in writing of the cancellation or non-renewal of the contract at least 60 days prior to that cancellation or not later than 30 days following that non-renewal, as the case may be; that notice shall be accompanied by written proof that such a notice was sent to a certificate holder referred to in section 53.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 60, effective 01-15-94, s. 165.

61. Should legal action based on the liability referred to in section 53 be taken against a certificate holder referred to in that section, the certificate holder shall notify the Association without delay, shall supply it with a copy of the proceedings and shall demonstrate to it that the surety has been informed of the legal action. The certificate holder shall proceed in the same manner where a judgment becomes enforceable against him.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 61, effective 01-15-94, s. 165.

DIVISION IV Insurance premium

61.1. The holder of a real estate broker's certificate, other than the certificate referred to in the second paragraph of section 15 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.1), must, in accordance with the second paragraph of section 5 of the Act, pay to the Liability Insurance Fund an annual premium of \$550 for himself, for each holder of a chartered or affiliated real estate agent's certificate or a real estate broker's certificate in his employ or authorized to act on his behalf, for a representative referred to in section 7 of the Act and for each person who manages an establishment or who acts as an assistant to the person managing an establishment referred to in section 13 of the Act.

O.C. 457-2006, (2006) G.O. // 1723, s.1, effective 06-29-2006, s.2.

CHAPITRE IV

Conditions d'exercice de l'activité de courtier immobilier

62. Une personne ne peut, aux fins d'exercer l'activité de courtier immobilier, être titulaire de plus d'un certificat de quelque catégorie que ce soit délivré en vertu de la loi.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 62, eev 15-01-94, a. 165.

63. Pour exercer l'activité prévue à l'article 1 de la loi, la personne physique qui représente un courtier immobilier agréé ou un cabinet multidisciplinaire, titulaire d'un certificat prévu à l'un des paragraphes 5° à 16° de l'article 1 du Règlement sur les cabinets multidisciplinaires, pour l'application de la loi, celle qui dirige une place d'affaires ou celle qui agit comme adjoint d'une personne qui dirige une place d'affaires doit être titulaire d'un certificat de courtier immobilier affilié ou d'agent immobilier agréé.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 63, eev 15-01-94, a. 165.

64. Le titulaire d'un certificat de courtier immobilier agréé, ne peut avoir plus de places d'affaires qu'il n'a de titulaires de certificats de courtier immobilier affilié ou d'agent immobilier agréé ou affilié à son emploi ou autorisés à agir pour lui.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 64, eev 15-01-94, a. 165.

65. Le titulaire d'un certificat de courtier ou d'agent immobilier doit fournir sans délai à l'Association toute modification à l'un des renseignements ou documents qu'il a transmis à cette dernière.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 65, eev 15-01-94, a. 165.

66. Lorsque le titulaire d'un certificat de courtier immobilier agréé réaffecte un titulaire d'un certificat de courtier immobilier affilié ou d'un certificat d'agent immobilier agréé ou affilié d'une place d'affaires à une autre, il doit sans délai en aviser l'Association par écrit.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 66, eev 15-01-94, a. 165.

67. Lorsque le titulaire d'un certificat de courtier immobilier affilié ou d'un certificat d'agent immobilier cesse d'être à l'emploi ou cesse d'être autorisé à agir pour un titulaire d'un certificat de courtier immobilier agréé ou restreint aux prêts garantis par hypothèques immobilières ou d'un certificat de cabinet multidisciplinaire, celui-ci doit sans délai en aviser l'Association par écrit et préciser la cause de cette cessation.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 67, eev 15-01-94, a. 165.

68. Lorsqu'un certificat de courtier immobilier, autre que celui de courtier immobilier affilié, fait l'objet d'une suspension, son titulaire ne peut exercer l'activité de courtier immobilier, ni prendre le titre, selon le cas, de courtier immobilier agréé ou de courtier immobilier restreint aux prêts garantis par hypothèques immobilières.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 68, eev 15-01-94, a. 165.

69. Lorsqu'un certificat de courtier immobilier affilié fait l'objet d'une suspension, son titulaire ne peut effectuer une opération visée à l'article 1 de la loi pour un titulaire de certificat de courtier immobilier agréé ou de cabinet multidisciplinaire, ni prendre le titre de courtier immobilier affilié.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 69, eev 15-01-94, a. 165.

70. Lorsqu'un certificat d'agent immobilier fait l'objet d'une suspension, son titulaire ne peut effectuer une opération visée à l'article 1 de la loi pour un titulaire de certificat de courtier immobilier agréé ou restreint aux prêts garantis par hypothèques immobilières ou de cabinet multidisciplinaire, ni prendre le titre, selon le cas, d'agent immobilier agréé, affilié ou restreint aux prêts garantis par hypothèques immobilières.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 70, eev 15-01-94, a. 165.

71. Le titulaire d'un certificat de courtier immobilier, autre que celui de courtier immobilier affilié, doit s'abstenir :

CHAPTER IV

Conditions for the carrying on of the activity of real estate broker

62. For the purpose of carrying on the activity of real estate broker, a person shall not hold more than one certificate of any category of certificate issued under the Act.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 62, effective 01-15-94, s. 165.

63. To carry on the activity provided for in section 1 of the Act, a natural person who represents a chartered real estate broker or a multidisciplinary firm holding a certificate provided for in any of paragraphs 5 to 16 of section 1 of the Regulation respecting multidisciplinary firms for the purposes of the Act, or who manages a place of business or acts as an assistant to a person who manages a place of business shall hold an affiliated real estate broker's certificate or a chartered real estate agent's certificate.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 63, effective 01-15-94, s. 165.

64. The holder of a chartered real estate broker's certificate may not have more places of business than holders of an affiliated real estate broker's certificate or of a chartered or affiliated real estate agent's certificates in his employ or authorized to act on his behalf.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 64, effective 01-15-94, s. 165.

65. The holder of a real estate broker's or agent's certificate shall, without delay, provide the Association with any amendment to any of the information or documents that he has sent to the Association.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 65, effective 01-15-94, s. 165.

66. Where the holder of a chartered real estate broker's certificate reassigns the holder of an affiliated real estate broker's certificate or of a chartered or affiliated real estate agent's certificate from one place of business to another, he shall notify the Association in writing without delay.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 66, effective 01-15-94, s. 165.

67. Where the holder of an affiliated real estate broker's certificate or of a real estate agent's certificate ceases to be employed by or to be authorized to act on behalf of a holder of chartered real estate broker's certificate, of a certificate for a real estate broker restricted to loans secured by immovable hypothec or of a certificate for a multidisciplinary firm, the latter certificate holder shall notify the Association in writing without delay, specifying the cause of that cessation.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 67, effective 01-15-94, s. 165.

68. Where a real estate broker's certificate other than an affiliated real estate broker's certificate is suspended, its holder shall not carry on the activity of real estate broker or use the title, where applicable, of chartered real estate broker or of real estate broker restricted to loans secured by immovable hypothec.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 68, effective 01-15-94, s. 165.

69. Where an affiliated real estate broker's certificate is suspended, its holder may not engage in a transaction referred to in section 1 of the Act in respect of the holder of a chartered real estate broker's certificate or of a certificate for a multidisciplinary firm, nor may he use the title of affiliated real estate broker.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 69, effective 01-15-94, s. 165.

70. Where a real estate agent's certificate is suspended, the holder may not engage in a transaction referred to in section 1 of the Act in respect of the holder of a chartered real estate broker's certificate, of a certificate for a real estate broker restricted to loans secured by immovable hypothec or of a certificate for a multidisciplinary firm, nor may he use the title, where applicable, of chartered real estate agent, of affiliated real estate agent or of real estate agent restricted to loans secured by immovable hypothec.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 70, effective 01-15-94, s. 165.

71. The holder of a real estate broker's certificate other than an affiliated real estate broker's certificate shall refrain from

- 1° de recevoir, directement ou indirectement, une rétribution par une personne qui exerce ou tente d'exercer l'activité de courtier immobilier sans être :
- soit titulaire d'un certificat de courtier immobilier, autre que celui de courtier immobilier affilié ;
 - soit titulaire d'un certificat de cabinet multidisciplinaire prévu par l'un des paragraphes 5° à 16° de l'article 1 du Règlement sur les cabinets multidisciplinaires ;
 - soit un courtier immobilier qui exerce ses activités à l'extérieur du Québec et qui relève d'une autre juridiction ;
- 2° de verser, directement ou indirectement, une rétribution à une personne qui exerce ou tente d'exercer à titre de courtier ou d'agent immobilier sans être titulaire d'un certificat ;
- 3° de verser, directement ou indirectement, une rétribution à un titulaire de certificat de courtier immobilier affilié ou de certificat d'agent immobilier qui n'est pas à son emploi ou qui n'est pas autorisé à agir pour lui.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 71, eev 15-01-94, a. 165.

72. Le titulaire d'un certificat de courtier immobilier affilié ou d'un certificat d'agent immobilier doit s'abstenir :

- de partager, directement ou indirectement, sa rétribution ;
- de recevoir, directement ou indirectement, une rétribution par une personne autre que le titulaire d'un certificat de courtier immobilier agréé ou restreint aux prêts garantis par hypothèques immobilières ou de cabinet multidisciplinaire qui l'emploie ou l'autorise à agir pour lui.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 72, eev 15-01-94, a. 165.

73. Le titulaire d'un certificat de courtier ou d'agent immobilier doit, sur demande, exhiber son certificat.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 73, eev 15-01-94, a. 165.

74. Le titulaire d'un certificat de courtier immobilier, autre que celui de courtier immobilier affilié, doit accrocher son certificat, ou un duplicata de celui-ci, au mur de chacune de ses places d'affaires et dans chacun de ses établissements, de façon à ce qu'il soit visible de toute personne pénétrant dans cette place d'affaires ou cet établissement.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 74, eev 15-01-94, a. 165.

75. Le titulaire d'un certificat de courtier immobilier agréé à qui un contrat de courtage a été confié doit aviser par écrit son contractant :

- de tout changement quant à l'identité du titulaire d'un certificat de courtier immobilier affilié ou d'un certificat d'agent immobilier agréé ou affilié chargé de le représenter auprès du contractant ;
- de tout changement quant à l'adresse de la place d'affaires à laquelle est affecté le titulaire d'un certificat de courtier immobilier affilié ou d'un certificat d'agent immobilier agréé ou affilié chargé de le représenter auprès du contractant.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 75, eev 15-01-94, a. 165.

76. Lorsqu'un contrat de courtage, autre que celui visé au chapitre III de la loi, est confié par écrit à un titulaire d'un certificat de courtier immobilier, autre que celui de courtier immobilier affilié, celui-ci doit :

- inclure au contrat une disposition à l'effet qu'il expire à une date et à une heure déterminées ;
- remettre au contractant un double du contrat.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 76, eev 15-01-94, a. 165.

- accepting, directly or indirectly, compensation from a person who carries on or attempts to carry on the activity of real estate broker without being
 - the holder of a real estate broker's certificate other than an affiliated real estate broker's certificate ;
 - the holder of a certificate for a multidisciplinary firm provided for in any of paragraphs 5 to 16 of section 1 of the Regulation respecting multidisciplinary firms ; or
 - a real estate broker who carries on his activities outside Québec and comes under another jurisdiction ;
- paying, directly or indirectly, compensation to a person who carries on or attempts to carry on the activity of real estate broker or agent without holding a certificate ; and
- paying, directly or indirectly, compensation to the holder of an affiliated real estate broker's certificate or of a real estate agent's certificate who is not in his employ or who is not authorized to act on his behalf.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 71, effective 01-15-94, s. 165.

72. The holder of an affiliated real estate broker's certificate or of a real estate agent's certificate shall refrain from

- sharing his compensation directly or indirectly ; and
- accepting compensation directly or indirectly, from a person other than the holder of a chartered real estate broker's certificate, of a certificate for a real estate broker restricted to loans secured by immovable hypothec or of a certificate for a multidisciplinary firm that employs him or authorizes him to act on his behalf.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 72, effective 01-15-94, s. 165.

73. The holder of a real estate broker's or agent's certificate shall produce his certificate on request.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 73, effective 01-15-94, s. 165.

74. The holder of a real estate broker's certificate other than an affiliated real estate broker's certificate shall post his certificate, or a copy thereof, on a wall of each of his places of business and in each of his establishments, so that it is visible to any person entering that place of business or establishment.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 74, effective 01-15-94, s. 165.

75. The holder of a chartered real estate broker's certificate to whom a brokerage contract has been awarded shall notify the contracting party in writing

- of any change in the identity of the holder of an affiliated real estate broker's certificate or of a chartered or affiliated real estate agent's certificate who is responsible for representing him with the contracting party ; and
- of any change in the address of the place of business to which the holder of an affiliated real estate broker's certificate or of a chartered or affiliated real estate agent's certificate who is responsible for representing him with the contracting party is assigned.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 75, effective 01-15-94, s. 165.

76. Where a brokerage contract other than a brokerage contract referred to in Chapter III of the Act is awarded in writing to the holder of a real estate broker's certificate other than an affiliated real estate broker's certificate, the certificate holder shall

- include in the contract a provision to the effect that it expires at a specific date and time ; and
- give a duplicate of the contract to the contracting party.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 76, effective 01-15-94, s. 165.

77. Le titulaire d'un certificat de courtier immobilier, autre que celui de courtier immobilier affilié, doit remettre à son contractant copie de tout document contenant les données servant à décrire l'immeuble, le fonds de commerce ou le prêt garanti par hypothèque immobilière qui fait l'objet du contrat de courtage.

Cette copie doit être transmise dès que le document est établi et elle ne doit mentionner que les données qui sont à la connaissance du courtier immobilier.

En outre, si le contrat contient une disposition à l'effet que le courtier immobilier a l'obligation de transmettre les données de ce contrat à un service inter-agences ou à un service similaire d'une chambre d'immeubles ou de tout autre organisme pour fins de distribution aux membres abonnés à un tel service, une copie de la page pertinente du document publié doit être transmise dès que les données ont été distribuées par l'un des ces services.

Si une erreur ou une omission est découverte dans ce document, le titulaire doit y apporter les modifications nécessaires dans les meilleurs délais.

Le titulaire doit également remettre au contractant une nouvelle copie de ce document dès qu'il fait l'objet d'une modification.

Lorsque ce document contient des abréviations, le titulaire doit également remettre à son contractant un document donnant le sens des abréviations utilisées.

Le titulaire, son agent immobilier ou son courtier immobilier affilié, le cas échéant, doit vérifier les renseignements et documents qu'il fournit aux parties à une opération immobilière.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 77, eev 15-01-94, a. 165.

78. Sous réserve de l'article 39 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.1), le titulaire d'un certificat de courtier ou d'agent immobilier doit, dans les meilleurs délais suivant sa réception, présenter au contractant pressenti toute proposition de transaction qu'il reçoit. Cette présentation doit se faire par l'entremise du titulaire d'un certificat de courtier immobilier, autre que celui de courtier immobilier affilié, que le contractant pressenti a retenu pour agir comme intermédiaire, à moins d'une autorisation écrite par ce titulaire à l'effet du contraire.

Lorsque le titulaire d'un certificat de courtier ou d'agent immobilier reçoit plus d'une proposition, il doit présenter chacune sans préférence, notamment quant à l'ordre chronologique de sa réception, à l'identité du titulaire d'un certificat de courtier ou d'agent immobilier qui l'a prise ou aux circonstances entourant la prise de la proposition.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 78, eev 15-01-94, a. 165.

79. Sauf lorsque le titulaire du certificat de courtier immobilier autre que celui de courtier immobilier affilié a transmis à l'Association conformément à l'article 126, la déclaration à l'effet qu'il n'entend recevoir aucune somme pour le compte d'autrui dans l'exercice de ses fonctions, le titulaire d'un certificat de courtier ou d'agent immobilier doit, lorsqu'il agit à titre d'intermédiaire dans le cadre d'une transaction visée à l'article 1 de la loi, recommander qu'un acompte raisonnable soit confié en fidéicomis au titulaire d'un certificat de courtier immobilier, autre que celui de courtier immobilier affilié, à qui le contrat de courtage a été confié, à moins d'instruction contraire de la part de ce titulaire.

Le premier alinéa s'applique aussi au titulaire d'un certificat de courtier immobilier affilié ou d'agent immobilier qui est à l'emploi ou autorisé à agir pour un cabinet multidisciplinaire titulaire d'un certificat prévu à l'un des paragraphes 5° à 10° de l'article 1 du Règlement sur les cabinets multidisciplinaires, sauf lorsque ce dernier a transmis à l'inspecteur général conformément à l'article 20.23 de ce règlement, la déclaration à l'effet qu'il n'entend recevoir aucune somme pour le compte d'autrui dans l'exercice de ses fonctions.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 79, eev 15-01-94, a. 165.

77. The holder of a real estate broker's certificate other than an affiliated real estate broker's certificate shall give the contracting party a copy of any document containing information used to describe the immovable, stock-in-trade or loan secured by immovable hypothec covered by the brokerage contract.

The copy shall be sent as soon as the document is drawn up and shall contain only information known to the real estate broker.

If the contract contains a provision to the effect that the real estate broker is obliged to send the information therein to a multiple listing service or to a similar service of a real estate board or of any other organization for distribution to the members subscribing to such a service, a copy of the relevant page of the document published shall be sent as soon as the information has been distributed by any of those services.

If an error or omission is found in the document, the certificate holder shall make the necessary changes as soon as possible.

The certificate holder shall also give the contracting party a new copy of the document as soon as a change is made thereto.

Where the document contains abbreviations, the certificate holder shall also provide the contracting party with a document stating their meaning.

The certificate holder, his real estate agent or his affiliated real estate broker shall, where applicable, check the information and documents that it provides to the parties to a real estate transaction.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 77, effective 01-15-94, s. 165.

78. Subject to section 39 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.1), the holder of a real estate broker's or agent's certificate shall, as soon as possible, submit to the prospective contracting party any transaction proposal that he receives. He shall do so through the holder of a real estate broker's certificate other than an affiliated real estate broker's certificate retained by the prospective contracting party to act as an intermediary, unless the certificate holder gives written authorization to the contrary.

Where the holder of a real estate broker's or agent's certificate receives more than one transaction proposal in writing, he shall submit each proposal without regard to the chronological order of receipt, the identity of the holder of a real estate broker's or agent's certificate that took the proposal, or the circumstances in which the proposal was taken.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 78, effective 01-15-94, s. 165.

79. Unless the holder of a real estate broker's certificate other than an affiliated real estate broker's certificate has sent to the Association, in accordance with section 126, a declaration to the effect that he does not intend to receive any sums on behalf of others in the performance of his duties, the holder of a real estate broker's or agent's certificate shall, when acting as an intermediary with regard to a transaction referred to in section 1 of the Act, recommend that a reasonable deposit be paid in trust to the holder of a real estate broker's certificate other than an affiliated real estate broker's certificate to whom the brokerage contract was awarded, unless that certificate holder gives instructions to the contrary.

The first paragraph also applies to the holder of an affiliated real estate broker's certificate or of a real estate agent's certificate who is employed by or authorized to act on behalf of a multidisciplinary firm holding a certificate provided for in any of paragraphs 5 to 10 of section 1 of the Regulation respecting multidisciplinary firms, unless the latter certificate holder has sent to the Inspector General, in accordance with section 20.23 of that Regulation, a declaration to the effect that it does not intend to receive any sums on behalf of others in the course of its activities.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 79, effective 01-15-94, s. 165.

CHAPITRE V

Cas où une personne qui dirige une place d'affaires doit se consacrer exclusivement à ses fonctions de direction

80. La personne physique qui dirige une place d'affaires doit se consacrer exclusivement à ses fonctions de direction, dès que l'une des situations suivantes existe :

- 1° soit 15 personnes ou plus, respectivement titulaires d'un certificat d'agent immobilier affilié délivré depuis moins de 2 années, sont affectées à cette place d'affaires ;
- 2° soit 25 personnes ou plus, respectivement titulaires d'un certificat d'agent immobilier affilié, sans égard au nombre d'années écoulées depuis sa délivrance, sont affectées à cette place d'affaires ;
- 3° soit 30 personnes ou plus, respectivement titulaires d'un certificat de courtier immobilier affilié ou d'un certificat d'agent immobilier agréé ou affilié, sont affectées à cette place d'affaires.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 80, eev 15-01-94, a. 165.

CHAPITRE VI

Modalités relatives à la divulgation de la qualité de courtier ou d'agent immobilier

81. Pour les fins de la divulgation prévue à l'article 22 de la loi, le titulaire de l'un des certificats de courtier ou d'agent immobilier, autre que ceux prévus par les paragraphes 2° et 6° de l'article 1, doit transmettre sans délai au contractant pressenti, par tout moyen pouvant faire preuve de sa date de réception, un avis écrit indiquant en caractères lisibles :

- 1° le nom de la personne physique, de la société ou de la personne morale titulaire du certificat d'agent ou de courtier immobilier ;
- 2° la catégorie et le numéro du certificat de courtier ou d'agent immobilier dont il est titulaire ;
- 3° l'adresse de sa place d'affaires ou de la place d'affaires à laquelle il est affecté, incluant le code postal, ainsi que le numéro de téléphone s'y rapportant ;
- 4° le nom du titulaire de certificat de courtier immobilier agréé ou de cabinet multidisciplinaire qui l'emploie ou pour lequel il est autorisé à agir ;
- 5° le nom de la personne physique, de la société ou de la personne morale qui est le contractant pressenti, ainsi que son adresse, incluant le code postal ;
- 6° l'identification de l'immeuble qui fait l'objet de l'achat, de la vente ou de l'échange ;
- 7° la nature de la transaction visant l'immeuble qui fait l'objet de l'achat, de la vente ou de l'échange ;
- 8° s'il est dans l'exercice de ses fonctions, et à quel titre ;
- 9° la nature de l'intérêt direct ou indirect qu'il possède ou se propose d'acquérir dans l'immeuble qui fait l'objet de l'achat, de la vente ou de l'échange ;
- 10° depuis quand il possède cet intérêt dans l'immeuble qui fait l'objet de l'achat, de la vente ou de l'échange ;
- 11° une mention à l'effet qu'il atteste l'exactitude des informations divulguées dans l'avis écrit ;

CHAPTER V

Situations in which a person managing a place of business must devote himself exclusively to his managerial duties

80. A natural person who manages a place of business shall devote himself exclusively to his managerial duties in any of the following situations:

- (1) where 15 or more persons who have held an affiliated real estate agent's certificate for less than 2 years are assigned to that place of business;
- (2) where 25 or more persons who have held an affiliated real estate agent's certificate for any length of time are assigned to that place of business; or
- (3) where 30 or more persons who hold an affiliated real estate broker's certificate or a chartered or affiliated real estate agent's certificate are assigned to that place of business.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 80, effective 01-15-94, s. 165.

CHAPTER VI

Terms and conditions relating to disclosure of a person's quality as a real estate broker or agent

81. For the purposes of the disclosure provided for in section 22 of the Act, the holder of a real estate broker's or agent's certificate other than the certificates provided for in paragraphs 2 and 6 of section 1, shall send to the prospective contracting party, without delay, by any means providing proof of the date of receipt, a written notice indicating in legible print

- (1) the name of the natural person, partnership or legal person holding the real estate broker's or agent's certificate;
- (2) the category and number of the real estate broker's or agent's certificate that he holds;
- (3) the address of his place of business or of the place of business to which he is assigned, including the postal code and the corresponding telephone number;
- (4) the name of the holder of a real estate broker's certificate or of a certificate for a multidisciplinary firm that employs him or on whose behalf he is authorized to act;
- (5) the name of the natural person, partnership or legal person that is the prospective contracting party, as well as his or its address, including the postal code;
- (6) the identification of the immovable being purchased, sold or exchanged;
- (7) the nature of the transaction concerning the immovable being purchased, sold or exchanged;
- (8) whether he is carrying on his occupation, and in what capacity;
- (9) the nature of any direct or indirect interest that he owns or plans to acquire in the immovable being purchased, sold or exchanged;
- (10) the length of time for which he has owned that interest in the immovable being purchased, sold or exchanged;
- (11) a statement to the effect that he attests to the accuracy of the information disclosed in the written notice;

12° sa signature ou, dans le cas où le titulaire est une société ou une personne morale, celle de la personne physique désignée pour la représenter pour l'application de la loi ou de tout membre qu'il emploie ou qu'il autorise à agir pour lui et qu'il désigne spécialement à cette fin ;

13° la date à laquelle cette signature est apposée.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 81, eev 15-01-94, a. 165.

82. Le titulaire d'un certificat de courtier ou d'agent immobilier, autres que ceux prévus par les paragraphes 2° et 6° de l'article 1, doit transmettre une copie de l'avis écrit prévu par l'article 81 à l'Association en même temps qu'il lui transmet ce qui est prévu à l'article 23 de la loi.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 82, eev 15-01-94, a. 165.

83. Le titulaire d'un certificat de courtier immobilier affilié ou d'un certificat d'agent immobilier agréé ou affilié doit remettre une copie de l'avis écrit prévu par l'article 81 au titulaire d'un certificat de courtier immobilier agréé ou de cabinet multidisciplinaire qui l'emploie ou pour lequel il est autorisé à agir, à la personne physique désignée pour représenter ce dernier pour l'application de la loi ou à la personne physique qui dirige la place d'affaires à laquelle il est affecté.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 83, eev 15-01-94, a. 165.

84. Le titulaire d'un certificat de courtier immobilier agréé, doit verser à ses dossiers une copie de l'avis écrit prévu par l'article 81.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 84, eev 15-01-94, a. 165.

CHAPITRE VII

Contenu, forme et utilisation des formulaires obligatoires désignés par le Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier

SECTION I Contenu

Contrat de courtage exclusif – Vente d'un immeuble principalement résidentiel

85. En plus des mentions prévues au chapitre III de la loi et de celles prévues par le chapitre IV du Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier, le formulaire « Contrat de courtage exclusif – Vente d'un immeuble principalement résidentiel », prévu par le paragraphe 2° de l'article 26 du Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier, qui s'applique à un contrat de courtage exclusif conclu entre une personne physique et un courtier en vertu duquel celui-ci s'engage à agir comme intermédiaire pour la vente :

- 1° d'une partie ou de l'ensemble d'un immeuble principalement résidentiel de moins de cinq logements ;
- 2° d'une fraction d'un immeuble principalement résidentiel qui fait l'objet d'une déclaration de copropriété visée aux articles 1038 à 1109 du Code civil du Québec,

doit contenir les dispositions suivantes :

- 1° en ce qui concerne son objet et sa durée :

«Objet et durée du contrat

Les services du courtier immobilier sont retenus par le vendeur pour qu'il agisse comme intermédiaire exclusif pour la vente de l'immeuble visé par le présent contrat de courtage. Le présent contrat prend fin à 23 h 59, le _____ ;

(12) his signature or, where the certificate holder is a partnership or a legal person, the signature of the natural person designated to represent it for the purposes of the Act or the signature of any member that it employs or authorizes to act on its behalf and that it has specifically designated for that purpose; and

(13) the date on which the notice was signed.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 81, effective 01-15-94, s. 165.

82. The holder of a real estate broker's or agent's certificate other than those provided for in paragraphs 2 and 6 of section 1 shall, as soon as possible, send the Association one of the 4 copies of the notice referred to in section 81 at the same time that he sends what is provided for in section 23 of the Act.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 82, effective 01-15-94, s. 165.

83. The holder of an affiliated real estate broker's certificate or of a chartered or affiliated real estate agent's certificate shall send a copy of the written notice provided for in section 81 to the holder of a chartered real estate broker's certificate or of a certificate for a multidisciplinary firm that employs him or on whose behalf he is authorized to act, to the natural person designated to represent the latter certificate holder for the purposes of the Act or to the natural person who manages the place of business to which he is assigned.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 83, effective 01-15-94, s. 165.

84. The holder of a chartered real estate broker's certificate shall keep on file a copy of the written notice provided for in section 81.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 84, effective 01-15-94, s. 165.

CHAPTER VII

Content, form and use of mandatory forms designated in the Regulation respecting the application of the Real Estate Brokerage Act

DIVISION I Content

Exclusive Brokerage Contract – Sale of a Chiefly Residential Immovable

85. In addition to the particulars provided for in Chapter III of the Act and those provided for in Chapter IV of the Regulation respecting the application of the Real Estate Brokerage Act, the form entitled "Exclusive Brokerage Contract – Sale of a Chiefly Residential Immovable", provided for in subparagraph 2 of the first paragraph of section 26 of the Regulation respecting the application of the Real Estate Brokerage Act and applying to an exclusive brokerage contract between a natural person and a broker under which the broker undertakes to act as an intermediary for the sale of

- (1) part or all of a chiefly residential immovable containing less than 5 dwellings; or
- (2) a fraction of a chiefly residential immovable that is the subject of a declaration of co-ownership provided for in articles 1038 to 1109 of the Civil Code of Québec;

shall contain the following provisions:

- (1) concerning its object and term:

"Object and term of contract

The seller retains the services of the real estate broker to act as an exclusive intermediary for the sale of the immovable covered by this brokerage contract. This contract terminates at 11:59 p.m. on _____ ;

2° en ce qui concerne la description sommaire de l'immeuble :

« Description sommaire de l'immeuble »

Adresse : _____ (numéro, rue, endroit) _____ ;

L'immeuble, avec constructions y érigées, circonstances et dépendances, est désigné comme suit :

Désignation cadastrale : _____ (numéro de lot, partie de lot, subdivision) _____
_____ (nom du cadastre officiel) _____mesurant _____,
pour une superficie de _____.

Que l'on désigne ci-après comme : L'« immeuble ».

Si l'immeuble est détenu en copropriété, il y a lieu de compléter ce qui suit :

L'immeuble est détenu en copropriété : divisé
 indivisé pour une quote-part de ____%.L'immeuble en copropriété comprend _____ espace(s) de stationnement (nos _____)
et _____ espaces de rangement (nos _____). » ;

3° en ce qui concerne le prix :

« Prix »Le prix de vente demandé est de _____ (\$ _____),
somme qui devra être payée en totalité au comptant lors de la signature de l'acte de vente
à moins qu'un autre mode de paiement ne soit prévu ci-après : _____Toute taxe sur les produits et services, taxe de vente du Québec ou autre taxe pouvant être
imposée comme conséquence de la vente de l'immeuble, le cas échéant, et devant être
perçue par le vendeur en vertu des lois fiscales applicables devra être remise à ce dernier
par l'acquéreur au moment de la signature de l'acte de vente.Les frais reliés au remboursement et à la radiation de toute créance garantie par
hypothèque, priorité ou tout autre droit réel affectant l'immeuble dont le paiement ne
serait pas assumé par l'acquéreur seront à la charge du vendeur.Les frais reliés au remboursement incluent toute pénalité pouvant être exigible dans le cas
d'un remboursement par anticipation.

Inclusions : sont inclus dans la vente :

1° les installations permanentes de chauffage, d'électricité et d'éclairage ;

2° autres : _____

Exclusions : sont exclus de la vente :

1° les tringles à rideaux et les stores ;

2° autres : _____

3° les appareils suivants font l'objet d'un contrat de location : (indiquer ci-après les
appareils, les locataires et autres informations pouvant être utiles) _____S'il s'agit d'un immeuble détenu en copropriété divisé, il n'y aura aucune répartition
quant à tout fonds quelconque de la copropriété. » ;4° en ce qui concerne la date de prise de possession et de
signature de l'acte de vente :**« Prise de possession et signature de l'acte de vente »**

Date ou délai de la prise de possession : _____

Date ou délai de la signature de l'acte de vente : _____

5° en ce qui concerne le recours possible à un service inter-
agences :**« Service inter-agences »**Le vendeur doit indiquer ci-après son choix concernant le recours possible à un service
inter-agences ou à un service similaire pour fins de distribution aux membres abonnés à
un tel service en apposant ses paragraphes dans la case correspondant à son choix. OUI, je désire que le courtier ait recours au service inter-agences^{md} de la chambre
d'immeubles de _____ ou au service similaire de celle-ci ou de
_____ (identification de l'organisme) _____ pour fins de distribution aux membres abon-
nés à un tel service ; NON, je ne désire pas que le courtier ait recours à un service inter-agences^{md} ou à un
service similaire pour fins de distribution aux membres abonnés à un tel service.Il est à noter que dans le cas où le vendeur désire que le courtier ait recours à un service inter-
agences, la transmission des données du présent contrat au service inter-agences concerné
incombe au courtier qui doit alors procéder à cette transmission sans délai. » ;

(2) concerning the summary description of the immovable:

« Summary description of immovable »

Address: _____ (number, street, locality) _____;

The immovable, with constructions erected thereon and appurtenances, is designated as
follows:Cadastral designation: _____ (number of lot, part of lot, subdivision) _____
_____ (name of official cadastre) _____,measuring _____,
for an area of _____.

Hereinafter called "the immovable".

If the immovable is held in co-ownership, complete the following:

The immovable is held in: divided co-ownership
 undivided co-ownership for a share equal to ____%.The immovable held in co-ownership has _____ parking space(s) (nos. _____) and
_____ storage space(s) (nos. _____). » ;

(3) concerning the price:

« Price »The sale price asked is _____ (\$ _____),
which shall be paid in full, in cash, upon the signing of the act of sale, unless another
method of payment is provided for, as follows: _____Any goods and services tax, Québec sales tax or other tax that may be imposed as a result
of the sale of the immovable and to be collected by the seller under the applicable taxation
laws shall be remitted by the buyer to the seller upon the signing of the act of sale.The costs relating to the repayment and cancellation of any debt secured by hypothec,
prior claim or any other real right affecting the immovable shall be borne by the seller
where payment of such costs will not be assumed by the buyer.

The costs relating to repayment include any penalty exigible for early repayment.

Inclusions: included in the sale are:

(1) heating, electrical and lighting installations of a permanent nature;

(2) other inclusions: _____

Exclusions: excluded from the sale are:

(1) curtain rods and blinds;

(2) other exclusions: _____

(3) the following appliances are covered by a leasing contract: (indicate hereinafter the
appliances, the lessors and other useful information) _____In the case of an immovable held in divided co-ownership, there shall be no adjustments
in respect of any fund whatsoever of the co-ownership. » ;(4) concerning the date of taking possession and the date of
signing the act of sale:**« Taking possession and signing of the act of sale »**

Date or deadline for taking possession: _____

Date or deadline for signing the act of sale: _____

(5) concerning the possible use of a multiple listing service:

« Multiple listing service »The seller shall indicate hereinafter, by initialling the appropriate box, his choice concern-
ing the possible use of a multiple listing service or a similar service, for distribution to the
members subscribing to such a service. YES, I want the broker to use the multiple listing service of the real estate board of
_____ (identification of organization) _____, or a similar service of that board or of
_____ (identification of organization) _____, for distribution to the members subscrib-
ing to such a service; NO, I do not want the broker to use a multiple listing service or a similar service, for
distribution to the members subscribing to such a service.Where the seller wants the broker to use a multiple listing service, the broker shall, without
delay, send the information in this contract to the multiple listing service concerned. » ;

6° en ce qui concerne la rétribution du courtier immobilier :

« Rétribution du courtier immobilier

Le vendeur versera au courtier, dans les cas prévus en 1°, 2° et 3° du présent article, au moment de la signature de l'acte de vente, une rétribution de :

_____ pour cent (____%) du prix de vente prévu à l'article _____ (indiquer le numéro de la disposition du contrat qui établit le prix de vente) _____ ou d'un prix de vente autre auquel le vendeur aura donné son assentiment par écrit, le cas échéant ; ou

_____ dollars (_____ \$) :

1° si une promesse d'achat conforme aux conditions de vente énoncées au présent contrat de courtage (et ses amendements, le cas échéant) lui est présentée pendant la durée dudit contrat et que cette promesse d'achat conduise effectivement la vente de l'immeuble, ou

2° si une entente visant à vendre l'immeuble est conclue pendant la durée du présent contrat, que ce soit par ou sans l'intermédiaire du courtier, et que cette entente conduise effectivement à la vente de l'immeuble, ou

3° si une vente a lieu dans les 180 jours suivant la date d'expiration du contrat avec une personne qui a été intéressée à l'immeuble pendant la durée du contrat, sauf si, durant cette période, le vendeur a conclu avec un autre courtier immobilier un contrat stipulé exclusif pour la vente de l'immeuble.

Rien dans ce qui est stipulé à l'article _____ (indiquer le numéro de la disposition du contrat qui reprend le texte prévu au premier alinéa du présent paragraphe) _____ ne doit être interprété comme venant restreindre le droit du courtier d'obtenir, le cas échéant, le paiement de toutes sommes pouvant lui être dues à titre de rétribution ou de dommages-intérêts selon les règles ordinaires du droit commun notamment, mais sans limiter la généralité de ce qui précède, dans le cas où la vente n'aurait pas lieu parce que c'est le vendeur qui y a volontairement fait obstacle ou qui a autrement volontairement empêché la libre exécution du présent contrat.

Toute taxe sur les produits et services, taxe de vente du Québec ou autre taxe pouvant être imposée en raison de services rendus par le courtier s'ajoute à la rétribution mentionnée à l'article _____ (indiquer le numéro de la disposition du contrat qui reprend le texte prévu au premier alinéa du présent paragraphe) _____ et doit être versée au courtier par le vendeur conformément aux dispositions des lois fiscales applicables. » ;

7° en ce qui concerne les déclarations du vendeur :

« Déclarations du vendeur

Le vendeur déclare, qu'au meilleur de sa connaissance, les renseignements contenus au présent contrat sont exacts.

Le vendeur déclare de plus, à moins de stipulations contraires ci-après :

(Compte tenu de l'importance que revêtent les déclarations qui suivent, le vendeur devrait s'assurer que chacun des paragraphes ci-après reflète le mieux possible la situation telle qu'il la connaît et y apporter au besoin toute modification ou addition pouvant être requises pour atteindre ce résultat).

1° n'avoir connaissance d'aucun facteur se rapportant à l'immeuble susceptible, de façon significative, d'en diminuer la valeur ou les revenus ou d'en augmenter les dépenses, sauf : _____

2° n'avoir reçu aucun avis d'une autorité compétente indiquant que l'immeuble n'est pas conforme aux lois et règlements en vigueur ni aucun avis d'un assureur à la suite duquel il n'aurait pas remédié de façon complète au défaut y étant dénoncé, sauf : _____

3° ne pas être un non résident canadien au sens des lois fiscales provinciale et fédérale ; _____

4° que la municipalité concernée fournit à l'immeuble les services d'aqueduc et d'égout ; _____

5° être le seul propriétaire de l'immeuble ou être dûment autorisé à signer le présent contrat et accepter toute promesse d'achat relative l'immeuble ; _____

6° que l'immeuble ne fait pas l'objet d'un contrat de courtage avec un courtier autre que le courtier ni l'objet d'une promesse d'achat, d'échange ou de location ou d'une location comportant droit de préférence ou de premier refus en faveur d'un tiers ; _____

(6) concerning the real estate broker's compensation :

"Real estate broker's compensation

The seller shall pay to the broker, in the cases provided for in 1, 2 and 3 of this section, upon the signing of the act of sale, compensation of:

_____ percent (____%) of the sale price provided for in section _____ (indicate the number of the contract provision establishing the sale price) _____ or of another sale price to which the seller agrees in writing; or

_____ dollars (\$ _____):

(1) where a promise to purchase conforming to the conditions of sale set out in this brokerage contract (and in any amendments thereto) is submitted to the seller during the term of this contract and in fact leads to the sale of the immovable; or

(2) where an agreement concerning the sale of the immovable is concluded during the term of this contract, whether through the broker or not, and in fact leads to the sale of the immovable; or

(3) where a sale takes place, within 180 days following the expiry date of this contract, with a person who was interested in the immovable during the term of this contract, unless, during that period, the seller concluded with another real estate broker a contract stipulated to be exclusive for the sale of the immovable.

Nothing stipulated in section _____ (indicate the number of the contract provision containing the text provided for in the first paragraph of this paragraph) _____ shall be interpreted as restricting the broker's right to obtain, where applicable, payment of any sums of money that may be due to him as compensation or damages under the ordinary rules of ordinary law, particularly, but without limiting the generality of the foregoing, where a sale does not take place because the seller voluntarily blocks it or otherwise voluntarily prevents the free performance of this contract.

Any goods and services tax, Québec sales tax or other tax that may be imposed as a result of services rendered by the broker shall be added to the compensation referred to in section _____ (indicate the number of the contract provision containing the text provided for in the first paragraph of this paragraph) _____ and shall be remitted to the broker by the seller in accordance with the provisions of the applicable taxation laws. » ;

(7) concerning the declarations by the seller:

"Declarations by the seller

The seller declares that, to the best of his knowledge, the information contained in this contract is accurate.

The seller also declares that, unless stipulated otherwise hereinafter:

(In view of the importance of the following declarations, the seller should ensure that each of the following paragraphs reflects as accurately as possible the situation as he knows it and should, where required, make any amendments or additions that may be required to achieve that result).

(1) he is not aware of any factor relating to the immovable and liable to significantly reduce the value thereof, reduce the income generated thereby or increase the expenses related thereto, except: _____

(2) he has not received any notice from a competent authority indicating that the immovable does not conform to the laws and regulations in force, or any notice from an insurer, following which he has not fully remedied the defect declared in either notice, except: _____

(3) he is not a non-resident of Canada within the meaning of the provincial and federal taxation laws; _____

(4) the municipality concerned provides water and sewer services to the immovable; _____

(5) he is the sole owner of the immovable or is duly authorized to sign this contract and to accept any promise to purchase relating to the immovable; _____

(6) the immovable is not the subject of a brokerage contract with another broker, of a promise to purchase, exchange or lease, or of a lease containing a right to preference or a right of first refusal in favour of a third party; _____

7° qu'au meilleur de sa connaissance et sous réserve de ce que les vérifications d'usage devant être effectuées par le courtier ou toute personne agissant pour le compte du courtier ou d'un acquéreur éventuel pourront révéler, l'immeuble est libre de toute redevance, priorité, hypothèque, servitude, droit réel et charge ou autre limitation de droit privé autres que les servitudes usuelles et apparentes d'utilité publique, sauf:

(Indiquer d'abord les créances et ensuite les autres limitations de droit privé pouvant affecter l'immeuble en mentionnant la nature du droit, le titulaire dudit droit et toute autre information jugée utile)

8° qu'au meilleur de sa connaissance et sous réserve de ce que les vérifications d'usage devant être effectuées par le courtier immobilier ou toute autre personne agissant pour le compte du courtier ou d'un acquéreur éventuel pourront révéler, les seules limitations de droit public échappant au droit commun grevant l'immeuble sont:

(Indiquer les limitations de droit public échappant au droit commun pouvant grever l'immeuble en vertu, par exemple, mais sans limiter la généralité de ce qui précède, des règlements municipaux de zonage et de lotissement, de la Loi sur les biens culturels, de la Loi et des règlements relatifs à la protection de l'environnement ...)

9° qu'il fournira au courtier, dès qu'il en acquerra connaissance, le cas échéant, toute information additionnelle qui, au meilleur de sa connaissance, est susceptible de révéler une limitation de droit privé ou une limitation de droit public échappant au droit commun affectant l'immeuble et n'ayant pas été dénoncée aux termes des présentes;

10° dans le cas d'un immeuble comportant bail, le vendeur fait les déclarations suivantes:

a) les loyers rapportent au moins _____ dollars (_____ \$) annuellement et les baux viennent à échéance le _____;

b) aucun avis susceptible de modifier les baux n'a été envoyé par l'une ou l'autre des parties et aucune instance n'est en cours devant la Régie du logement; _____

c) il n'a reçu aucun avis d'un locataire ou du conjoint d'un locataire déclarant que l'immeuble, ou une partie de celui-ci, sert de résidence familiale; _____.»;

8° en ce qui concerne les obligations du vendeur:

«Obligations du vendeur

Le vendeur s'engage, pendant la durée du présent contrat, à ne pas, directement ou indirectement:

1° offrir l'immeuble en vente par lui-même ou par l'intermédiaire d'une personne autre que le courtier;

2° devenir partie à une entente visant à la vente, l'échange ou la location de l'immeuble sans l'intermédiaire du courtier;

Le vendeur fournira au courtier, sur demande de ce dernier, les documents en sa possession suivants: contrat d'acquisition et tout autre titre de propriété, reçus de taxes foncières, bail, acte de prêt et de garantie hypothécaire, certificat de localisation (ou un extrait de celui-ci décrivant la partie divisée), plan, contrat de service, procuration, derniers états financiers de la copropriété, déclaration de copropriété incluant le règlement de l'immeuble détenu en copropriété et, de façon générale, tous les documents en sa possession pouvant démontrer la validité de son titre, établir toute limitation de droit privé et toute limitation de droit public échappant au droit commun pouvant affecter l'immeuble de même que ceux pouvant être requis pour procéder aux répartitions à être effectuées à l'occasion de la vente.

Le vendeur accorde en exclusivité au courtier le droit:

1° de faire visiter l'immeuble à toute heure raisonnable, tout rendez-vous devant être fixé directement avec l'occupant des lieux. Le courtier peut permettre à d'autres courtiers d'exercer en tout ou en partie ce droit;

2° d'effectuer, sujet aux restrictions ci-après exprimées, toute publicité qu'il juge appropriée y compris placer un écriteau indiquant que l'immeuble est à vendre, ou qu'il est vendu. Le courtier peut permettre à d'autres courtiers d'exercer en tout ou en partie ce droit.

La possibilité de poser un écriteau est accordée sous réserve de toute réglementation, par exemple, municipale ou découlant d'un règlement de copropriété, pouvant s'appliquer en la matière;

3° d'obtenir du créancier hypothécaire tout renseignement et tout document concernant son emprunt hypothécaire et, à cet effet, le vendeur autorise le créancier hypothécaire à les fournir au courtier.

(7) to the best of his knowledge and subject to what the usual verifications to be carried out by the broker or by any person acting on his behalf or on behalf of a prospective buyer may reveal, the immovable is free of any debt, prior claim, hypothec, servitude, real right, charge or other restriction of private law other than the usual and apparent servitudes of public utility, except:

(Indicate debts first, followed by the other restrictions of private law that may affect the immovable, specifying the nature of the right, the holder of the right, and any other useful information.)

(8) to the best of his knowledge and subject to what the usual verifications to be carried out by the real estate broker or by any person acting on his behalf or on behalf of a prospective buyer may reveal, the only restrictions of public law that are exceptions to ordinary law and that may affect the immovable are:

(Indicate restrictions of public law that are exceptions to ordinary law and that may affect the immovable under, for example, but without limiting the generality of the foregoing, municipal zoning and subdivision by-laws, the Cultural Property Act, the laws and regulations relating to environmental protection ...)

(9) that, as soon as he becomes aware thereof, he will supply the broker with any additional information that, to the best of his knowledge, is liable to reveal a restriction of private law or a restriction of public law that is an exception to ordinary law, that affects the immovable and that is not declared under the terms of this contract;

(10) in the case of an immovable under lease, the seller makes the following declarations:

(a) the rents bring in at least _____ dollars (\$ _____) per year and the leases expire on _____

(b) no notice liable to amend the leases has been sent by either of the parties and no proceedings are pending before the Régie du logement; _____

(c) he has not received any notice from a lessee or from the spouse of a lessee to the effect that the immovable or part thereof is used as a family residence. _____”;

(8) concerning the obligations of the seller:

“Obligations of the seller

During the term of this contract, the seller undertakes not to, directly or indirectly:

(1) offer the immovable for sale on his own or through a person other than the broker;

(2) become party to an agreement concerning the sale, exchange or lease of the immovable otherwise than through the broker.

Where requested by the broker, the seller shall supply to the broker the following documents in his possession: purchase contract and any other title of ownership, real estate tax receipts, lease, loan and hypothecary security contract, certificate of location (or an extract therefrom describing the divided co-ownership portion), plan, service contract, proxy, the co-ownership's latest financial statements, declaration of co-ownership including the by-laws of an immovable held in co-ownership and, generally, any documents in his possession attesting to the validity of his title and establishing any restriction of private law and any restriction of public law that is an exception to ordinary law and that may affect the immovable, and any documents that may be required for any adjustments to be made at the time of the sale.

The seller gives the broker the exclusive right:

(1) to show the immovable at any reasonable time, with any appointment being arranged directly with the occupant of the premises. The broker may allow other brokers to exercise that right in whole or in part;

(2) subject to the restrictions set out hereinafter, to do any advertising that he considers appropriate, such as posting a sign indicating that the immovable is for sale or is sold. The broker may allow other brokers to exercise that right in whole or in part.

The right to post a sign is subject to any applicable regulations or by-laws, such as municipal by-laws or co-ownership by-laws;

(3) to obtain from the hypothecary creditor any information or documents concerning his hypothecary loan and, for that purpose, the seller authorizes the hypothecary creditor to supply the broker with that information or those documents.

Sous réserve de ce qui est mentionné à l'alinéa qui suit, l'immeuble est offert en vente sujet aux droits réels, charges et autres limitations de droit privé l'affectant et notamment, sans limiter la généralité de ce qui précède, à ceux mentionnés aux présentes et à ceux que les vérifications d'usage pourront révéler.

En ce qui concerne les priorités, hypothèques ou autres droits réels garantissant le paiement d'une créance affectant l'immeuble, le vendeur s'engage, advenant la vente de l'immeuble, à les purger à moins que l'acquéreur n'ait assumé le remboursement de la créance ainsi garantie.

L'immeuble est également offert en vente sujet à toute limitation de droit public échappant au droit commun le grevant et aux violations à une telle limitation pouvant exister et notamment, sans limiter la généralité de ce qui précède, à toute limitation de cet ordre mentionnée aux présentes ou que les vérifications d'usage pourront révéler.

Le vendeur fournira également à l'acquéreur une copie de l'acte d'acquisition de l'immeuble de même qu'une copie des titres antérieurs qu'il possède. Dans le cas où l'immeuble est détenu en copropriété divisée, le vendeur fournira de plus à l'acquéreur une copie de la déclaration de copropriété incluant le règlement de l'immeuble.»

9° en ce qui concerne les obligations du courtier immobilier :

« Obligations du courtier immobilier

Le courtier s'engage à, conformément aux usages et règles de son art :

- 1° offrir en vente l'immeuble en agissant avec loyauté, diligence et compétence;
- 2° présenter au vendeur, dans les meilleurs délais, toute promesse d'achat relative à l'immeuble visé au contrat;
- 3° informer verbalement le vendeur, de façon régulière, de l'état de l'exécution du présent contrat;
- 4° vérifier au préalable tous les faits ou données mentionnés dans une publicité relative à la vente de l'immeuble visé au contrat;
- 5° transmettre au vendeur une copie de tout document ou fiche décrivant l'immeuble susceptible d'être transmis à tout acheteur éventuel;
- 6° obtenir le consentement par écrit du vendeur avant de publiciser un prix de vente autre que celui mentionné au présent contrat;
- 7° ne placer la mention « vendu » dans toute publicité incluant celle faite au niveau d'un écriteau que dans le cas où une promesse d'achat est acceptée et que toutes les conditions de celle-ci, excluant le fait de signer l'acte de vente chez le notaire, ont été remplies;

Il est entendu que tout écriteau placé sur l'immeuble devra être enlevé dès l'expiration du présent contrat;

- 8° transmettre au vendeur une preuve de la transmission des données relatives au présent contrat à un service inter-agences ou à un service similaire convenu si le vendeur a requis un tel service;
- 9° divulguer sans délai par écrit au vendeur tout intérêt qu'il possède ou qu'il se propose d'acquérir, directement ou indirectement, dans l'immeuble visé au contrat;
- 10° divulguer sans délai par écrit au vendeur toute rétribution autre que celle mentionnée au contrat qu'il a touchée ou peut espérer toucher dans le cadre de l'exécution du présent contrat;
- 11° divulguer sans délai par écrit au vendeur le fait qu'il représente également l'acheteur contre rétribution lorsqu'un contrat de courtage d'achat existe;
- 12° donner suite aux engagements spécifiques suivants :

(Par exemple, toute promesse, toute garantie ou autre avantage offerts par le courtier au vendeur ou à l'acheteur de l'immeuble, à titre onéreux ou à titre gratuit...)

(Indiquer ci-après la publicité que le courtier s'engage à faire, à ses frais, relativement à l'immeuble, toute garantie ou autre avantage offerts par le courtier au vendeur ou à l'acheteur de l'immeuble, à titre onéreux ou à titre gratuit...)
- 13° donner suite à son engagement de se porter acquéreur de l'immeuble suivant les modalités ci-après énoncées et, dans ce cas, à ne réclamer, directement ou indirectement, aucune rétribution pour ce faire ;

(S'il y a engagement du courtier de se porter acquéreur de l'immeuble, les modalités de cette acquisition doivent être indiquées ci-après.)

14° aviser sans délai le vendeur qu'il a autorisé, le cas échéant, un autre courtier à effectuer toute publicité convenue aux présentes relative à la vente de l'immeuble;

15° aviser sans délai par écrit le vendeur que l'agent ou le courtier mentionné au contrat comme agissant pour et au nom du courtier inscripteur n'est plus autorisé à agir en son nom ou n'est plus en mesure d'agir et lui mentionner le nom d'un autre agent immobilier ou courtier immobilier affilié désigné pour le remplacer;

Subject to the provisions of the following paragraph, the immovable is offered for sale subject to the real rights, charges and other restrictions of private law affecting the immovable, particularly, and without limiting the generality of the foregoing, those referred to herein and those that the usual verifications may reveal.

The seller undertakes, should the immovable be sold, to free the immovable of the prior claims, hypothecs or other real rights securing the payment of a debt affecting the immovable, unless the buyer has assumed the reimbursement of the debt thus secured.

The immovable is also offered for sale subject to any restriction of public law that is an exception to ordinary law and that affects the immovable and to any violations of such a restriction, particularly, and without limiting the generality of the foregoing, any restriction of that nature referred to herein or that the usual verifications may reveal.

The seller shall also supply the buyer with a copy of the act of acquisition of the immovable and with a copy of the earlier titles in his possession. Where the immovable is held in divided co-ownership, the seller shall also supply the buyer with a copy of the declaration of co-ownership, including the by-laws of the immovable.»

(9) concerning the obligations of the broker:

“Obligations of the broker

In accordance with standard practice in his field, the broker undertakes

- (1) to offer the immovable for sale honestly, diligently and competently;
- (2) to submit to the seller, as soon as possible, any promise to purchase relating to the immovable covered by this contract;
- (3) to inform the seller verbally, on a regular basis, of the state of performance of this contract;
- (4) to check beforehand all facts or information mentioned in advertising relating to the sale of the immovable covered by this contract;
- (5) to send the seller a copy of any document or sheet describing the immovable and liable to be sent to any prospective buyer;
- (6) to obtain the seller's written consent before advertising a sale price other than the sale price provided for in this contract;
- (7) not to use the word “sold” in any advertising, including advertising on a sign, unless a promise to purchase has been accepted and all the conditions of that promise, except the signing of the act of sale before a notary, have been fulfilled.

It is understood that any sign posted on the immovable must be removed as soon as this contract expires;

- (8) to send the seller proof that the information relating to this contract has been sent to a multiple listing service or to a similar service agreed to, where the seller has requested such a service;
- (9) to inform the seller in writing, without delay, of any interest that he owns or plans to acquire, whether directly or indirectly, in the immovable covered by this contract;
- (10) to inform the seller in writing, without delay, of any compensation, other than that referred to in this contract, that he has received or hoped to receive in connection with the performance of this contract;
- (11) to inform the seller in writing, without delay, that he is also representing the buyer, for compensation, where a brokerage contract with the buyer exists;
- (12) to fulfil the following specific undertakings:

(For example, any promise, guarantee or other advantage offered by the broker to the seller or buyer of the immovable, for consideration or free of charge...)

(Indicate below the advertising that the broker undertakes to do in respect of the immovable, at his expense, and any guarantee or other advantage offered by the broker to the seller or buyer of the immovable, for consideration or free of charge...)
- (13) to fulfil his undertaking to purchase the immovable under the terms and conditions set out hereinafter and, in such case, not to claim, whether directly or indirectly, any compensation for doing so;

(Where the broker undertakes to purchase the immovable, the terms and conditions of that purchase must be set out hereinafter.)

(14) to notify the seller without delay, where applicable, that he has authorized another broker to do any advertising agreed to in this contract and relating to the sale of the immovable;

(15) to notify the seller in writing, without delay, that the agent or broker referred to in this contract as acting for and on behalf of the listing broker is no longer authorized to act on his behalf or is not longer able to act, and to provide the seller with the name of another real estate agent or affiliated real estate broker designated to replace him;

16° aviser sans délai par écrit le vendeur s'il consent ou non à annuler le présent contrat, à la demande du vendeur, dans le cas où l'agent immobilier ou le courtier immobilier affilié désigné au présent contrat n'est plus à son emploi ou autorisé à agir pour lui;

17° aviser sans délai par écrit le vendeur si son certificat de courtier venait à être suspendu, annulé ou non renouvelé ou s'il était autrement dans l'impossibilité de continuer à agir comme courtier immobilier;

18° n'exiger du vendeur aucune rétribution dans le cas où l'immeuble viendrait à être vendu à l'une des personnes ci-après désignées dans les _____ (indiquer le nombre de jours) _____ jours de la signature du présent contrat. _____».

D. 1865-93, (1993) 125 G.O. // 9094, a. 85, eev 01-08-94, a. 165.

SECTION II

Contenu

Contrat de courtage non exclusif – Vente d'un immeuble principalement résidentiel

86. En plus de mentions prévues au chapitre III de la loi et de celles prévues par le chapitre IV du Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier, le formulaire « Contrat de courtage non exclusif – Vente d'un immeuble principalement résidentiel », prévu par le paragraphe 3° de l'article 26 du Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier, qui s'applique à un contrat de courtage non exclusif conclu entre une personne physique et un courtier en vertu duquel celui-ci s'engage à agir comme intermédiaire pour la vente :

- 1° d'une partie ou de l'ensemble d'un immeuble principalement résidentiel de moins de cinq logements;
- 2° d'une fraction d'un immeuble principalement résidentiel qui fait l'objet d'une déclaration de copropriété visée aux articles 1038 à 1109 du Code civil du Québec;

doit contenir les dispositions suivantes :

- 1° en ce qui concerne son objet et sa durée :

« Objet et durée du contrat »

Les services de courtier immobilier sont retenus par le vendeur pour qu'il agisse de façon non exclusive comme intermédiaire pour la vente de l'immeuble visé par le présent contrat de courtage.

Le présent contrat ne comportant aucune exclusivité en faveur du courtier, il est entendu que le vendeur conserve le droit, même pendant la durée du contrat, d'offrir ledit immeuble en vente ou de le vendre lui-même ou par l'intermédiaire de toute autre personne de son choix.

Le présent contrat prend fin à 23 h 59, le _____.» ;

- 2° en ce qui concerne la description sommaire de l'immeuble :

« Description sommaire de l'immeuble »

Adresse : _____ (numéro, rue, endroit) _____ ;

L'immeuble, avec constructions y érigées, circonstances et dépendances, est désigné comme suit :

Désignation cadastrale : _____ (numéro de lot, partie de lot, subdivision) _____

_____ (nom du cadastre officiel) _____

mesurant _____,

pour une superficie de _____.

Que l'on désigne ci-après comme : L'« immeuble ».

Si l'immeuble est détenu en copropriété, il y a lieu de compléter ce qui suit :

L'immeuble est détenu en copropriété : divisé
 indivisé pour une quote-part de ____%.

L'immeuble en copropriété comprend _____ espace(s) de stationnement (nos _____) et _____ espaces de rangement (nos _____).» ;

(16) to notify the seller in writing, without delay, whether or not he agrees to cancel this contract, at the seller's request, where the real estate agent or the affiliated real estate broker designated in this contract is no longer employed by him or authorized to act on his behalf;

(17) to notify the seller in writing, without delay, if his real estate broker's certificate is suspended, cancelled or not renewed or if he is otherwise unable to continue to act as a real estate broker; and

(18) not to request any compensation from the seller where the immovable is sold to any of the persons designated hereinafter within _____ (indicate the number of days) _____ days following the signing of this contract. _____».

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 85, effective 08-01-94, s. 165.

DIVISION II

Content

Non-Exclusive Brokerage Contract – Sale of a Chiefly Residential Immovable

86. In addition to the particulars provided for in Chapter III of the Act and those provided for in Chapter IV of the Regulation respecting the application of the Real Estate Brokerage Act, the form entitled “Non-Exclusive Brokerage Contract – Sale of a Chiefly Residential Immovable”, provided for in subparagraph 3 of the first paragraph of section 26 of the Regulation respecting the application of the Real Estate Brokerage Act and applying to a non-exclusive brokerage contract between a natural person and a broker under which the broker undertakes to act as an intermediary for the sale of

- (1) part or all of a chiefly residential immovable containing less than 5 dwellings; or
- (2) a fraction of a chiefly residential immovable that is the subject of a declaration of co-ownership provided for in articles 1038 to 1109 of the Civil Code of Québec;

shall contain the following provisions:

- (1) concerning its object and term:

“Object and term of contract”

The seller retains the services of the real estate broker to act as a non-exclusive intermediary for the sale of the immovable covered by this brokerage contract.

Since this contract provides for no exclusivity in favour of the broker, the seller retains the right, even during the term of this contract, to offer the said immovable for sale or to sell it on his own or through any other person of his choice.

This contract terminates at 11:59 p.m. on _____;”

- (2) concerning the summary description of the immovable:

“Summary description of immovable”

Address: _____ (number, street, locality) _____;

The immovable, with constructions erected thereon and appurtenances, is designated as follows:

Cadastral designation: _____ (number of lot, part of lot, subdivision) _____

_____ (name of official cadastre) _____,

measuring _____,

for an area of _____.

Hereinafter called “the immovable”.

If the immovable is held in co-ownership, complete the following:

The immovable is held in: divided co-ownership
 undivided co-ownership for a share equal to ____%.

The immovable held in co-ownership has _____ parking space(s) (nos. _____) and _____ storage space(s) (nos. _____).”;

3° en ce qui concerne le prix:

« Prix

Le prix de vente demandé est de _____ (\$ _____),
somme qui devra être payée en totalité au comptant lors de la signature de l'acte de vente à moins qu'un autre mode de paiement ne soit prévu ci-après: _____

Toute taxe sur les produits et services, taxe de vente du Québec ou autre taxe pouvant être imposée comme conséquence de la vente de l'immeuble, le cas échéant, et devant être perçue par le vendeur en vertu des lois fiscales applicables devra être remise à ce dernier par l'acquéreur au moment de la signature de l'acte de vente.

Les frais reliés au remboursement et à la radiation de toute créance garantie par hypothèque, priorité ou tout autre droit réel affectant l'immeuble dont le paiement ne serait pas assumé par l'acquéreur seront à la charge du vendeur.

Les frais reliés au remboursement incluent toute pénalité pouvant être exigible dans le cas d'un remboursement par anticipation.

Inclusions : sont inclus dans la vente :

1° les installations permanentes de chauffage, d'électricité et d'éclairage ;

2° autres: _____

Exclusions : sont exclus de la vente :

1° les tringles à rideaux et les stores ;

2° autres: _____

3° les appareils suivants font l'objet d'un contrat de location : (indiquer ci-après les appareils, les locataires et autres informations pouvant être utiles) _____

S'il s'agit d'un immeuble détenu en copropriété divisée, il n'y aura aucune répartition quant à tout fonds quelconque de la copropriété. » ;

4° en ce qui concerne la date de prise de possession et de signature de l'acte de vente :

« Prise de possession et signature de l'acte de vente

Date ou délai de la prise de possession: _____

Date ou délai de la signature de l'acte de vente: _____

» ;

5° en ce qui concerne le recours possible à un service inter-agences :

« Service inter-agences

Le vendeur doit indiquer ci-après son choix concernant le recours possible à un service inter-agences ou à un service similaire pour fins de distribution aux membres abonnés à un tel service en apposant ses paraphes dans la case correspondant à son choix.

OUI, je désire que le courtier ait recours au service inter-agences^{md} de la chambre d'immeubles de _____ ou au service similaire de celle-ci ou de _____ (identification de l'organisme) pour fins de distribution aux membres abonnés à un tel service ;

NON, je ne désire pas que le courtier ait recours à un service inter-agences^{md} ou à un service similaire pour fins de distribution aux membres abonnés à un tel service.

Il est à noter que dans le cas où le vendeur désire que le courtier ait recours à un service inter-agences, la transmission des données du présent contrat au service inter-agences concerné incombe au courtier qui doit alors procéder à cette transmission sans délai. » ;

6° en ce qui concerne la rétribution du courtier immobilier :

« Rétribution du courtier immobilier

Le vendeur versera au courtier, au moment de la signature de l'acte de vente, une rétribution de :

_____ pour cent (____%) du prix de vente prévu à l'article _____ (indiquer le numéro de la disposition du contrat qui établit le prix de vente) ou d'un prix de vente autre auquel le vendeur aura donné son assentiment par écrit, le cas échéant ;
ou

_____ dollars (\$ _____) :

si pendant la durée du présent contrat, l'immeuble est vendu et que c'est le courtier qui est la cause efficiente de cette vente.

Toute taxe sur les produits et services, taxe de vente du Québec ou autre taxe pouvant être imposée en raison de services rendus par le courtier s'ajoute à la rétribution mentionnée à l'article (indiquer le numéro de la disposition du contrat qui reprend le texte prévu au premier alinéa du présent paragraphe) et doit être versée au courtier par le vendeur conformément aux dispositions des lois fiscales applicables. » ;

(3) concerning the price:

« Price

The sale price asked is _____ (\$ _____),
which shall be paid in full, in cash, upon the signing of the act of sale, unless another method of payment is provided for, as follows: _____

Any goods and services tax, Québec sales tax or other tax that may be imposed as a result of the sale of the immovable and to be collected by the seller under the applicable taxation laws shall be remitted by the buyer to the seller upon the signing of the act of sale.

The costs relating to the repayment and cancellation of any debt secured by hypothec, prior claim or any other real right affecting the immovable shall be borne by the seller where payment of such costs will not be assumed by the buyer.

The costs relating to repayment include any penalty exigible for early repayment.

Inclusions: included in the sale are:

(1) heating, electrical and lighting installations of a permanent nature;

(2) other inclusions: _____

Exclusions: excluded from the sale are:

(1) curtain rods and blinds;

(2) other exclusions: _____

(3) the following appliances are covered by a leasing contract: (indicate hereinafter the appliances, the lessors and other useful information) _____

In the case of an immovable held in divided co-ownership, there shall be no adjustments in respect of any fund whatsoever of the co-ownership. » ;

(4) concerning the date of taking possession and the date of signing the act of sale:

« Taking possession and signing of the act of sale:

Date or deadline for taking possession: _____

Date or deadline for signing the act of sale: _____

(5) concerning the possible use of a multiple listing service:

« Multiple listing service

The seller shall indicate hereinafter, by initialling the appropriate box, his choice concerning the possible use of a multiple listing service or a similar service, for distribution to the members subscribing to such a service.

YES, I want the broker to use the multiple listing service of the real estate board of _____, or a similar service of that board or of _____ (identification of organization) for distribution to the members subscribing to such a service;

NO, I do not want the broker to use a multiple listing service or a similar service, for distribution to the members subscribing to such a service.

Where the seller wants the broker to use a multiple listing service, the broker shall, without delay, send the information in this contract to the multiple listing service concerned. » ;

(6) concerning the real estate broker's compensation:

« Real estate broker's compensation

The seller shall pay to the broker, upon the signing of the act of sale, compensation of:

_____ percent (____%) of the sale price provided for in section _____ (indicate the number of the contract provision establishing the sale price) or of another sale price to which the seller agrees in writing; or

_____ dollars (\$ _____):

if, during the term of this contract, the immovable is sold and the broker is the actual cause of the sale.

Any goods and services tax, Québec sales tax or other tax that may be imposed as a result of services rendered by the broker shall be added to the compensation referred to in section (indicate the number of the contract provision containing the text provided for in the first paragraph of this paragraph) and shall be remitted to the broker by the seller in accordance with the provisions of the applicable taxation laws. » ;

7° en ce qui concerne les déclarations du vendeur :

« Déclarations du vendeur

Le vendeur déclare, qu'au meilleur de sa connaissance, les renseignements contenus au présent contrat sont exacts.

Le vendeur déclare de plus, à moins de stipulations contraires ci-après :

(Compte tenu de l'importance que revêtent les déclarations qui suivent, le vendeur devrait s'assurer que chacun des paragraphes ci-après reflète le mieux possible la situation telle qu'il la connaît et y apporter au besoin toute modification ou addition pouvant être requises pour atteindre ce résultat).

1° n'avoir connaissance d'aucun facteur se rapportant à l'immuable susceptible, de façon significative, d'en diminuer la valeur ou les revenus ou d'en augmenter les dépenses, sauf: _____

2° n'avoir reçu aucun avis d'une autorité compétente indiquant que l'immuable n'est pas conforme aux lois et règlements en vigueur ni aucun avis d'un assureur à la suite duquel il n'aurait pas remédié de façon complète au défaut y étant dénoncé, sauf: _____

3° ne pas être un non résident canadien au sens des lois fiscales provinciale et fédérale; _____

4° que la municipalité concernée fournit à l'immuable les services d'aqueduc et d'égout; _____

5° être le seul propriétaire de l'immuable ou être dûment autorisé à signer le présent contrat et accepter toute promesse d'achat relative l'immuable; _____

6° que l'immuable ne fait pas l'objet d'une promesse d'achat, d'échange ou de location ou d'une location comportant droit de préférence ou de premier refus en faveur d'un tiers; _____

7° qu'au meilleur de sa connaissance et sous réserve de ce que les vérifications d'usage devant être effectuées par le courtier ou toute personne agissant pour le compte du courtier ou d'un acquéreur éventuel pourront révéler, l'immuable est libre de toute redevance, priorité, hypothèque, servitude, droit réel et charge ou autre limitation de droit privé autres que les servitudes usuelles et apparentes d'utilité publique, sauf: (Indiquer d'abord les créances et ensuite les autres limitations de droit privé pouvant affecter l'immuable en mentionnant la nature du droit, le titulaire dudit droit et toute autre information jugée utile) _____

8° qu'au meilleur de sa connaissance et sous réserve de ce que les vérifications d'usage devant être effectuées par le courtier immobilier ou toute autre personne agissant pour le compte du courtier ou d'un acquéreur éventuel pourront révéler, les seules limitations de droit public échappant au droit commun grevant l'immuable sont: (Indiquer les limitations de droit public échappant au droit commun pouvant grever l'immuable en vertu, par exemple, mais sans limiter la généralité de ce qui précède, des règlements municipaux de zonage et de lotissement, de la Loi sur les biens culturels, de la Loi et des règlements relatifs à la protection de l'environnement ...) _____

9° qu'il fournira au courtier, dès qu'il en acquerra connaissance, le cas échéant, toute information additionnelle qui, au meilleur de sa connaissance, est susceptible de révéler une limitation de droit privé ou une limitation de droit public échappant au droit commun affectant l'immuable et n'ayant pas été dénoncée aux termes des présentes;

10° dans le cas d'un immeuble comportant bail, le vendeur fait les déclarations suivantes :

a) les loyers rapportent au moins _____ dollars (_____ \$) annuellement et les baux viennent à échéance le _____;

b) aucun avis susceptible de modifier les baux n'a été envoyé par l'une ou l'autre des parties et aucune instance n'est en cours devant la Régie du logement; _____

c) il n'a reçu aucun avis d'un locataire ou du conjoint d'un locataire déclarant que l'immuable, ou une partie de celui-ci, sert de résidence familiale; _____.»;

(7) concerning the declarations by the seller:

“Declarations by the seller

The seller declares that, to the best of his knowledge, the information contained in this contract is accurate.

The seller also declares that, unless stipulated otherwise hereinafter:

(In view of the importance of the following declarations, the seller should ensure that each of the following paragraphs reflects as accurately as possible the situation as he knows it and should, where required, make any amendments or additions that may be required to achieve that result).

(1) he is not aware of any factor relating to the immovable and liable to significantly reduce the value thereof, reduce the income generated thereby or increase the expenses related thereto, except: _____

(2) he has not received any notice from a competent authority indicating that the immovable does not conform to the laws and regulations in force, or any notice from an insurer, following which he has not fully remedied the defect declared in either notice, except: _____

(3) he is not a non-resident of Canada within the meaning of the provincial and federal taxation laws; _____

(4) the municipality concerned provides water and sewer services to the immovable; _____

(5) he is the sole owner of the immovable or is duly authorized to sign this contract and to accept any promise to purchase relating to the immovable; _____

(6) the immovable is not the subject of a promise to purchase, exchange or lease, or of a lease containing a right to preference or a right of first refusal in favour of a third party; _____

(7) to the best of his knowledge and subject to what the usual verifications to be carried out by the broker or by any person acting on his behalf or on behalf of a prospective buyer may reveal, the immovable is free of any debt, prior claim, hypothec, servitude, real right, charge or other restriction of private law other than the usual and apparent servitudes of public utility, except: (Indicate debts first, followed by the other restrictions of private law that may affect the immovable, specifying the nature of the right, the holder of the right, and any other useful information.) _____

(8) to the best of his knowledge and subject to what the usual verifications to be carried out by the real estate broker or by any person acting on his behalf or on behalf of a prospective buyer may reveal, the only restrictions of public law that are exceptions to ordinary law and that may affect the immovable are: (Indicate restrictions of public law that are exceptions to ordinary law and that may affect the immovable under, for example, but without limiting the generality of the foregoing, municipal zoning and subdivision by-laws, the Cultural Property Act, the laws and regulations relating to environmental protection ...) _____

(9) that, as soon as he becomes aware thereof, he will supply the broker with any additional information that, to the best of his knowledge, is liable to reveal a restriction of private law or a restriction of public law that is an exception to ordinary law, that affects the immovable and that is not declared under the terms of this contract;

(10) in the case of an immovable under lease, the seller makes the following declarations:

(a) the rents bring in at least _____ dollars (\$ _____) per year and the leases expire on _____

(b) no notice liable to amend the leases has been sent by either of the parties and no proceedings are pending before the Régie du logement; _____

(c) he has not received any notice from a lessee or from the spouse of a lessee to the effect that the immovable or part thereof is used as a family residence. _____”;

8° en ce qui concerne les obligations du vendeur :

« Obligations du vendeur »

Sur demande du courtier, le vendeur lui fournira ou lui permettra de consulter à l'endroit qu'il lui indiquera, les documents en sa possession suivants : contrat d'acquisition et tout autre titre de propriété, reçus de taxes foncières, bail, acte de prêt et de garantie hypothécaire, certificat de localisation (ou un extrait de celui-ci décrivant la partie divisée), plan, contrat de service, procuration, derniers états financiers de la copropriété, déclaration de copropriété incluant le règlement de l'immeuble détenu en copropriété et, de façon générale, tous les documents en sa possession pouvant démontrer la validité de son titre, établir toute limitation de droit privé et toute limitation de droit public échappant au droit commun pouvant affecter l'immeuble de même que ceux pouvant être requis pour procéder aux répartitions à être effectuées à l'occasion de la vente.

Le vendeur accorde de façon non exclusive au courtier le droit :

- 1° de faire visiter l'immeuble à toute heure raisonnable, tout rendez-vous devant être fixé directement avec l'occupant des lieux. Le courtier peut permettre à d'autres courtiers d'exercer en tout ou en partie ce droit ;
- 2° d'effectuer, sujet aux restrictions ci-après exprimées, toute publicité qu'il juge appropriée y compris placer un écriteau indiquant que l'immeuble est à vendre, ou qu'il est vendu. Le courtier peut permettre à d'autres courtiers d'exercer en tout ou en partie ce droit. La possibilité de poser un écriteau est accordée sous réserve de toute réglementation, par exemple municipale ou découlant d'un règlement de copropriété, pouvant s'appliquer en la matière ;
- 3° d'obtenir du créancier hypothécaire tout renseignement et tout document concernant son emprunt hypothécaire et, à cet effet, le vendeur autorise le créancier hypothécaire à les fournir au courtier.

Sous réserve de ce qui est mentionné à l'alinéa qui suit, l'immeuble est offert en vente sujet aux droits réels, charges et autres limitations de droit privé l'affectant et notamment, sans limiter la généralité de ce qui précède, à ceux mentionnés aux présentes et à ceux que les vérifications d'usage pourront révéler.

En ce qui concerne les priorités, hypothèques ou autres droits réels garantissant le paiement d'une créance affectant l'immeuble, le vendeur s'engage, advenant la vente de l'immeuble, à les purger à moins que l'acquéreur n'ait assumé le remboursement de la créance ainsi garantie.

L'immeuble est également offert en vente sujet à toute limitation de droit public échappant au droit commun le grevant et aux violations à une telle limitation pouvant exister et notamment, sans limiter la généralité de ce qui précède, à toute limitation de cet ordre mentionnée aux présentes ou que les vérifications d'usage pourront révéler.

Le vendeur fournira également à l'acquéreur une copie de l'acte d'acquisition de l'immeuble de même qu'une copie des titres antérieurs qu'il possède. Dans le cas où l'immeuble est détenu en copropriété divisée, le vendeur fournira de plus à l'acquéreur une copie de la déclaration de copropriété incluant le règlement de l'immeuble. » ;

9° en ce qui concerne les obligations du courtier immobilier :

« Obligations du courtier immobilier »

Le courtier s'engage à, conformément aux usages et règles de son art :

- 1° offrir en vente l'immeuble en agissant avec loyauté, diligence et compétence ;
- 2° présenter au vendeur, dans les meilleurs délais, toute promesse d'achat relative à l'immeuble visé au contrat ;
- 3° informer verbalement le vendeur, de façon régulière, de l'état de l'exécution du présent contrat ;
- 4° vérifier au préalable tous les faits ou données mentionnés dans une publicité relative à la vente de l'immeuble visé au contrat ;
- 5° ne placer la mention « vendu » dans toute publicité incluant celle faite au niveau d'un écriteau que dans le cas où une promesse d'achat est acceptée et que toutes les conditions de celle-ci, excluant le fait de signer l'acte de vente chez le notaire, ont été remplies. Il est entendu que tout écriteau placé sur l'immeuble devra être enlevé dès l'expiration du présent contrat ;
- 6° divulguer sans délai par écrit au vendeur tout intérêt qu'il possède ou qu'il se propose d'acquérir, directement ou indirectement, dans l'immeuble visé au contrat ;
- 7° divulguer sans délai par écrit au vendeur toute rétribution autre que celle mentionnée au contrat qu'il a touchée ou peut espérer toucher dans le cadre de l'exécution du présent contrat ;
- 8° divulguer sans délai par écrit au vendeur le fait qu'il représente également l'acheteur contre rétribution lorsqu'un contrat de courtage d'achat existe ;
- 9° faire, relativement à l'immeuble, à ses frais, la publicité ci-après décrite : _____ ».

(8) concerning the obligations of the seller:

« Obligations of the seller »

Where requested by the broker, the seller shall supply to the broker, or shall allow the broker to consult, at the location indicated by the seller, the following documents in the seller's possession: purchase contract and any other title of ownership, real estate tax receipts, lease, loan and hypothecary security contract, certificate of location (or an extract therefrom describing the divided co-ownership portion), plan, service contract, proxy, the co-ownership's latest financial statements, declaration of co-ownership including the by-laws of an immovable held in co-ownership and, generally, any documents in his possession attesting to the validity of his title and establishing any restriction of private law and any restriction of public law that is an exception to ordinary law and that may affect the immovable, and any documents that may be required for any adjustments to be made at the time of the sale.

The seller gives the broker the non-exclusive right:

- (1) to show the immovable at any reasonable time, with any appointment being arranged directly with the occupant of the premises. The broker may allow other brokers to exercise that right in whole or in part;
- (2) subject to the restrictions set out hereinafter, to do any advertising that he considers appropriate, such as posting a sign indicating that the immovable is for sale or is sold. The broker may allow other brokers to exercise that right in whole or in part. The right to post a sign is subject to any applicable regulations or by-laws, such as municipal by-laws or co-ownership by-laws;
- (3) to obtain from the hypothecary creditor any information or documents concerning his hypothecary loan and, for that purpose, the seller authorizes the hypothecary creditor to supply the broker with that information or those documents.

Subject to the provisions of the following paragraph, the immovable is offered for sale subject to the real rights, charges and other restrictions of private law affecting the immovable, particularly, and without limiting the generality of the foregoing, those referred to herein and those that the usual verifications may reveal.

The seller undertakes, should the immovable be sold, to free the immovable of the prior claims, hypothecs or other real rights securing the payment of a debt affecting the immovable, unless the buyer has assumed the reimbursement of the debt thus secured.

The immovable is also offered for sale subject to any restriction of public law that is an exception to ordinary law and that affects the immovable and to any violations of such a restriction, particularly, and without limiting the generality of the foregoing, any restriction of that nature referred to herein or that the usual verifications may reveal.

The seller shall also supply the buyer with a copy of the act of acquisition of the immovable and with a copy of the earlier titles in his possession. Where the immovable is held in divided co-ownership, the seller shall also supply the buyer with a copy of the declaration of co-ownership, including the by-laws of the immovable. »;

(9) concerning the obligations of the broker:

« Obligations of the broker »

In accordance with standard practice in his field, the broker undertakes

- (1) to offer the immovable for sale honestly, diligently and competently;
- (2) to submit to the seller, as soon as possible, any promise to purchase relating to the immovable covered by this contract;
- (3) to inform the seller verbally, on a regular basis, of the state of performance of this contract;
- (4) to check beforehand all facts or information mentioned in advertising relating to the sale of the immovable covered by this contract;
- (5) not to use the word "sold" in any advertising, including advertising on a sign, unless a promise to purchase has been accepted and all the conditions of that promise, except the signing of the act of sale before a notary, have been fulfilled. It is understood that any sign posted on the immovable must be removed as soon as this contract expires;
- (6) to inform the seller in writing, without delay, of any interest that he owns or plans to acquire, whether directly or indirectly, in the immovable covered by this contract;
- (7) to inform the seller in writing, without delay, of any compensation, other than that referred to in this contract, that he has received or hoped to receive in connection with the performance of this contract;
- (8) to inform the seller in writing, without delay, that he is also representing the buyer, for compensation, where a brokerage contract with the buyer exists;
- (9) to do, at his expense, the advertising described hereinafter: _____ ».

SECTION III Contenu Autres formulaires obligatoires

87. Le contenu du formulaire « Promesse d'achat » est prévu à l'annexe 1, celui du formulaire « Annexe A – Immeuble » est prévu à l'annexe 2, celui du formulaire « Annexe G – Générale » est prévu à l'annexe 3, celui du formulaire « Contre-proposition à une promesse d'achat » est prévu à l'annexe 4 et celui du formulaire « Modifications et avis de réalisation de conditions » est prévu à l'annexe 5.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 87, eev 01-08-94, a. 165.

SECTION IV Forme et utilisation

88. Les formulaires obligatoires prévus par l'article 26 du Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier doivent revêtir la forme prévue ci-après :

- 1° le formulaire obligatoire doit être reproduit sur du papier mesurant 216 millimètres par 356 ;
- 2° chaque exemplaire d'un même formulaire obligatoire doit permettre que la signature ou le paraphe de chacun des contractants soit apposé en original ;
- 3° les marges minimales d'un formulaire obligatoire doivent être de 12 millimètres, à gauche et à droite, de 21 millimètres dans le haut et de 9 millimètres dans le bas ;
- 4° les marges latérales de chaque exemplaire d'un formulaire obligatoire doivent être laissées libres ;
- 5° la marge du haut d'un formulaire obligatoire doit porter le logo de l'Association ou tout autre logo utilisé par le courtier immobilier ainsi que le titre du formulaire obligatoire et, les mots « Formulaire obligatoire pour tous les courtiers et agents immobiliers du Québec ». Le logo doit avoir une dimension minimale de 12 millimètres sur 12, une dimension maximale de 17 millimètres sur 17, et être aligné sur la marge de gauche ou de droite. Le titre doit être imprimé en caractère typographique d'au moins 12 points, et les mots en caractère typographique d'au moins 6 points ;
- 6° la marge du bas d'un formulaire obligatoire doit porter un numéro distinct, composé de deux lettres suivies de 5 chiffres. Le numéro doit être imprimé en caractère typographique d'au moins 14 points sur chaque exemplaire du formulaire ;
- 7° le texte et les lignes qui indiquent les espaces à remplir doivent être reproduit à l'encre noire ou anthracite, à l'exception du titre des sections qui peut être reproduits à l'encre d'une autre couleur. Le texte doit être imprimé en caractère typographique d'au moins 7 points.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 88, eev 01-08-94, a. 165.

89. Les formulaires obligatoires « Contrat de courtage exclusif Vente d'un immeuble principalement résidentiel » et « Contrat de courtage non exclusif - Vente d'un immeuble principalement résidentiel » doivent être rédigés en au moins 2 exemplaires.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 89, eev 01-08-94, a. 165.

90. Les formulaires obligatoires « Promesse d'achat », « Annexe A Immeuble », « Annexe G Générale », « Contre-proposition à une promesse d'achat » et « Modifications et avis de réalisation de conditions » doivent être rédigés en au moins 4 exemplaires.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 90, eev 01-08-94, a. 165.

91. Un formulaire obligatoire doit être complété clairement et lisiblement par le titulaire d'un certificat de courtier ou d'agent immobilier à la main ou à l'aide d'une machine à écrire, d'un système informatique ou d'un système d'imprimerie.

DIVISION III Content Other mandatory forms

87. The content of the form entitled "Promise to Purchase" is prescribed in Schedule 1, that of the form entitled "Annex A – Immovable" is prescribed in Schedule 2, that of the form entitled "Annex G – General" is prescribed in Schedule 3, that of the form entitled "Counter-Proposal to a Promise to Purchase" is prescribed in Schedule 4 and that of the form entitled "Amendments and Notice of Fulfilment of Conditions" is prescribed in Schedule 5.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 87, effective 08-01-94, s. 165.

DIVISION IV Form and use

88. The mandatory forms provided for in section 26 of the Regulation respecting the application of the Real Estate Brokerage Act shall be as described below:

- (1) a mandatory form shall be printed on paper measuring 216 by 356 mm;
- (2) each copy of a mandatory form shall provide space for the original signature or initials of each contracting party;
- (3) the left and right margins of a mandatory form shall not be less than 12 mm, the top margin not less than 21 mm and the bottom margin not less than 9 mm;
- (4) the side margins of each copy of a mandatory form shall be left blank;
- (5) the top margin of a mandatory form shall bear the logo of the Association or any other logo used by the real estate broker, the title of the mandatory form, and the words "Mandatory form for all real estate brokers and agents in Québec". The logo shall measure not less than 12 mm by 12 mm and not more than 17 mm by 17 mm, and shall be aligned against the left or right margin. The title shall be printed in at least 12-point type and the words in at least 6-point type;
- (6) the number of a mandatory form, composed of 2 letters followed by 5 numerals, shall be printed in the bottom margin of each copy of the form, in at least 14-point type;
- (7) the text and lines indicating the spaces to be filled in shall be printed in black or charcoal grey ink, except for the section headings, which may be printed in ink of another colour. The text shall be printed in at least 7-point type.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 88, effective 08-01-94, s. 165.

89. The mandatory forms entitled "Exclusive Brokerage Contract – Sale of a Chiefly Residential Immovable" and "Non-Exclusive Brokerage Contract – Sale of a Chiefly Residential Immovable" shall be drawn up in at least 2 copies.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 89, effective 08-01-94, s. 165.

90. The mandatory forms entitled "Promise to Purchase", "Annex A – Immovable", "Annex G – General", "Counter-Proposal to a Promise to Purchase" and "Amendments and Notice of Fulfilment of Conditions" shall be drawn up in at least 4 copies.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 90, effective 08-01-94, s. 165.

91. The holder of a real estate broker's or agent's certificate shall complete a mandatory form clearly and legibly, by hand or using a typewriter, a computer system or a printing system.

Le titulaire ne doit notamment pas utiliser d'abréviation incompréhensible aux parties ni laisser d'ambiguïté quant au fait que certains termes et conditions d'un formulaire s'appliquent ou non.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 91, eev 01-08-94, a. 165.

92. Lorsque le titulaire d'un certificat de courtier ou d'agent immobilier complète un formulaire obligatoire à la main, il doit le faire à l'encre et utiliser une écriture soignée afin d'en faciliter la lecture.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 92, eev 01-08-94, a. 165.

93. Lorsque le titulaire d'un certificat de courtier ou d'agent immobilier complète un formulaire obligatoire à l'aide d'une machine à écrire, d'un système informatique ou d'un système d'imprimerie, il doit utiliser un caractère typographique d'au moins 10 points, différent de celui utilisé pour le contenu obligatoire, de façon à permettre aux parties de distinguer facilement le texte de tout ajout ou modification, de celui du contenu obligatoire du formulaire.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 93, eev 01-08-94, a. 165.

94. Lorsque le titulaire d'un certificat de courtier ou d'agent immobilier utilise le formulaire obligatoire «Annexe A Immeuble», «Annexe G Générale», «Contre-proposition à une promesse d'achat» ou «Modification et avis de réalisation de conditions», il doit indiquer à l'espace prévu à cette fin le numéro distinct du formulaire obligatoire «Contrat de courtage exclusif - Vente d'un immeuble principalement résidentiel», «Contrat de courtage non exclusif - Vente d'un immeuble principalement résidentiel» ou, selon le cas, «Promesse d'achat» auquel il fait référence.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 94, eev 01-08-94, a. 165.

95. Lorsque le titulaire d'un certificat de courtier ou d'agent immobilier fait une rature à un formulaire obligatoire, il doit faire parapher cette rature par les parties avant même que celles-ci n'apposent leur signature à la fin du formulaire.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 95, eev 01-08-94, a. 165.

96. Les ajouts ou modifications que peut apporter un titulaire de certificat de courtier ou d'agent immobilier à un formulaire obligatoire doivent porter uniquement sur l'objet visé par les termes et conditions de ce formulaire.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 96, eev 01-08-94, a. 165.

97. Le titulaire d'un certificat de courtier ou d'agent immobilier doit, avant de faire signer un formulaire obligatoire qu'il a complété, permettre aux parties de prendre connaissance des termes et conditions de ce formulaire et fournir, avant la signature, toutes les explications et réponses aux questions posées par celles-ci.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 97, eev 01-08-94, a. 165.

98. Le titulaire d'un certificat de courtier ou d'agent immobilier ne doit faire aucun ajout, modification ou rature sur un formulaire obligatoire après que les parties aient apposé leur signature à la fin de ce formulaire.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 98, eev 01-08-94, a. 165.

99. Le titulaire d'un certificat de courtier ou d'agent immobilier doit utiliser le formulaire obligatoire «Modifications et avis de réalisation de conditions» lorsque les parties veulent apporter une modification à un formulaire obligatoire «Contrat de courtage exclusif - Vente d'un immeuble principalement résidentiel», «Contrat de courtage non exclusif - Vente d'un immeuble principalement résidentiel», ou «Promesse d'achat» qu'elles ont déjà signé.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 99, eev 01-08-94, a. 165.

100. Le titulaire d'un certificat de courtier ou d'agent immobilier ne doit utiliser le formulaire obligatoire «Annexe G Générale» que pour compléter les termes et conditions des formulaires obligatoires «Contrat de courtage exclusif - Vente d'un immeuble principalement résidentiel», «Contrat de courtage non exclusif - Vente d'un immeuble principalement résidentiel» ou «Promesse d'achat».

The certificate holder shall not use any abbreviation incomprehensible to the parties or leave any ambiguity as to whether certain terms and conditions in the form apply.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 91, effective 08-01-94, s. 165.

92. Where the holder of a real estate broker's or agent's certificate completes a mandatory form by hand, he shall use ink and shall write neatly to facilitate reading.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 92, effective 08-01-94, s. 165.

93. Where the holder of a real estate broker's or agent's certificate completes a mandatory form using a typewriter, a computer system or a printing system, he shall use at least 10-point type that is different from the type used for the mandatory content, so as to enable the parties to easily distinguish the text of any addition or amendment from the mandatory content of the form.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 93, effective 08-01-94, s. 165.

94. Where the holder of a real estate broker's or agent's certificate uses the mandatory form entitled "Annex A – Immovable", "Annex G – General", "Counter-Proposal to a Promise to Purchase" or "Amendments and Notice of Fulfilment of Conditions", he shall indicate, in the space reserved for that purpose, the number of the mandatory form entitled "Exclusive Brokerage Contract – Sale of a Chiefly Residential Immovable", "Non-Exclusive Brokerage Contract – Sale of a Chiefly Residential Immovable" or "Promise to Purchase", as the case may be, to which reference is made.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 94, effective 08-01-94, s. 165.

95. Where the holder of a real estate broker's or agent's certificate strikes out an entry on a mandatory form, he shall have the strikeout initialled by the parties before they sign at the bottom of the form.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 95, effective 08-01-94, s. 165.

96. The additions or amendments that the holder of a real estate broker's or agent's certificate may make to a mandatory form shall pertain only to the object of the terms and conditions of that form.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 96, effective 08-01-94, s. 165.

97. The holder of a real estate broker's or agent's certificate shall, before having a mandatory form that he has completed signed, allow the parties to take cognizance of the terms and conditions of the form and, before the form is signed, provide all the explanations and answers to questions that the parties may ask.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 97, effective 08-01-94, s. 165.

98. The holder of a real estate broker's or agent's certificate shall not add anything to, amend or strike out anything from a mandatory form after the parties have signed at the bottom of the form.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 98, effective 08-01-94, s. 165.

99. The holder of a real estate broker's or agent's certificate shall use the mandatory form entitled "Amendments and Notice of Fulfilment of Conditions" where the parties wish to amend a mandatory form entitled "Exclusive Brokerage Contract – Sale of a Chiefly Residential Immovable" "Non-Exclusive Brokerage Contract – Sale of a Chiefly Residential Immovable" or "Promise to Purchase" that they have already signed.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 99, effective 08-01-94, s. 165.

100. The holder of a real estate broker's or agent's certificate shall use the mandatory form entitled "Annex G – General" only to complete the terms and conditions of a mandatory form entitled "Exclusive Brokerage Contract – Sale of a Chiefly Residential Immovable", Non-Exclusive Brokerage Contract – Sale of a Chiefly Residential Immovable" or "Promise to Purchase".

Le titulaire ne doit notamment pas utiliser le formulaire « Annexe G Générale » pour apporter une modification à un formulaire obligatoire « Contrat de courtage exclusif - Vente d'un immeuble principalement résidentiel », « Contrat de courtage non exclusif - Vente d'un immeuble principalement résidentiel » ou « Promesse d'achat » que les parties ont déjà signé.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 100, eev 01-08-94, a. 165.

CHAPITRE VIII

Conditions, obligations et prohibitions quant à la publicité, la sollicitation de la clientèle, et les représentations faites par un membre

101. Seul un membre qui est titulaire d'un certificat délivré par l'Association ne faisant pas l'objet d'une suspension peut effectuer une publicité, une sollicitation de clientèle ou une représentation relative à l'exercice de l'activité de courtier immobilier visée à l'article 1 de la loi.

Il ne peut effectuer conjointement avec une personne ou société ce qui est prévu au premier alinéa que si celle-ci rencontre également les conditions prévues à cet alinéa, à moins qu'il ne soit la personne ou société qui lui a confié un contrat de courtage.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 101, eev 15-01-94, a. 165.

102. Un membre ne peut effectuer une publicité, sollicitation de clientèle ou représentation relative à une opération de courtage visée à l'article 1 de la loi que s'il y a été expressément autorisé par la personne ou société qui lui a confié un contrat de courtage.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 102, eev 15-01-94, a. 165.

103. Un membre ne doit, dans toute publicité, sollicitation de clientèle ou représentation relative à l'exercice de l'activité de courtier immobilier visée à l'article 1 de la loi :

- 1° transmettre un renseignement qu'il sait faux, trompeur ou incomplet, notamment en ce qui concerne un prix, lequel doit être celui prévu au contrat de courtage ou la proposition de transaction visée à l'article 1 de la loi ;
- 2° utiliser une formule pouvant prêter à confusion, notamment en matière de nom, de marque de commerce, de slogan ou de logo.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 103, eev 15-01-94, a. 165.

104. Un membre doit indiquer de façon évidente, dans toute publicité, sollicitation de clientèle et représentation relative à l'exercice de l'activité de courtier immobilier visée à l'article 1 de la loi, notamment sur sa carte professionnelle et dans l'entête de sa papeterie, les mentions suivantes :

- 1° s'il est titulaire d'un certificat de courtier immobilier agréé :
 - a) le ou les noms qui sont indiqués sur son certificat ;
 - b) la catégorie de certificat de courtier immobilier dont il est titulaire, sauf s'il s'agit d'une publicité faite dans un périodique, auquel cas la mention qu'il agit à titre de courtier immobilier est suffisante ;
 - c) le numéro de téléphone de son principal établissement au Québec ou de l'une de ses places d'affaires, sauf s'il s'agit d'une publicité faite dans un périodique, ou s'il s'agit d'un écriteau ;
- 2° s'il est titulaire d'un certificat de courtier immobilier restreint aux prêts garantis par hypothèques immobilières :
 - a) le ou les noms qui sont indiqués sur son certificat ;

The certificate holder shall not use the form entitled "Annex G – General" to make an amendment to a mandatory form entitled "Exclusive Brokerage Contract – Sale of a Chiefly Residential Immoveable", "Non-Exclusive Brokerage Contract – Sale of a Chiefly Residential Immoveable" or "Promise to Purchase" that the parties have already signed.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 100, effective 08-01-94, s. 165.

CHAPTER VIII

Conditions, obligations and prohibitions regarding advertising, the soliciting of clients and representations by a member

101. Only a member whose certificate issued by the Association is not under suspension may advertise, solicit clients or make representations relating to the carrying on of the activity of real estate broker referred to in section 1 of the Act.

He may do jointly with another person or partnership what is provided for in the first paragraph only where that person or partnership fulfils the conditions provided for in that paragraph, unless that person or partnership is the person or partnership that awarded him a brokerage contract.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 101, effective 01-15-94, s. 165.

102. A member may advertise, solicit clients or make representations relating to a brokerage transaction referred to in section 1 of the Act only if he has been expressly authorized to do so by the person or partnership that awarded him a brokerage contract.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 102, effective 01-15-94, s. 165.

103. In any advertising, soliciting of clients or representations relating to the carrying on of the activity of real estate broker referred to in section 1 of the Act, a member shall not

- (1) pass on any information that he knows to be false, misleading or incomplete, particularly with regard to a price, which shall be the price provided for in the brokerage contract or in the transaction proposal referred to in section 1 of the Act; or
- (2) use any formulation that may lead to confusion, particularly with regard to a name, trade mark, slogan or logo.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 103, effective 01-15-94, s. 165.

104. In any advertising, soliciting of clients and representations relating to the carrying on of the activity of real estate broker referred to in section 1 of the Act, a member shall indicate clearly, particularly on his business card and letterhead, the following particulars:

- (1) if he holds a chartered real estate broker's certificate:
 - (a) the name or names indicated on his certificate;
 - (b) the category of the real estate broker's certificate that he holds, except in the case of an advertisement in a periodical, in which case he need mention only the fact that he is acting as a real estate broker; and
 - (c) the telephone number of his principal establishment in Québec or of any of his places of business, except in the case of an advertisement in a periodical or on a sign;
- (2) if he holds a certificate for a real estate broker restricted to loans secured by immovable hypothec:
 - (a) the name or names indicated on his certificate;

- b) la catégorie de certificat de courtier immobilier dont il est titulaire, sauf s'il s'agit d'une publicité faite dans un périodique, auquel cas la mention qu'il agit à titre de courtier immobilier restreint aux prêts garantis par hypothèques immobilières est suffisante;
- c) le numéro de téléphone de son principal établissement au Québec ou d'un autre établissement, sauf s'il s'agit d'une publicité faite dans un périodique, ou d'un écriteau;
- 3° s'il est titulaire d'un certificat de courtier immobilier affilié ou d'un certificat d'agent immobilier agréé ou affilié :
- a) le nom qui est indiqué sur son certificat;
- b) la catégorie de certificat de courtier ou d'agent immobilier dont il est titulaire, sauf s'il s'agit d'une publicité faite dans un périodique;
- c) les nom de la personne physique, de la société ou de la personne morale titulaire d'un certificat de courtier immobilier agréé ou de cabinet multidisciplinaire qui l'emploie ou pour lequel il est autorisé à agir;
- d) si la personne ou société visée par le sous-paragraphe c est titulaire d'un certificat de courtier immobilier agréé ou de cabinet multidisciplinaire;
- e) le numéro de téléphone de la place d'affaires à laquelle il est affecté, sauf s'il s'agit d'une publicité faite dans un périodique, ou d'un écriteau;
- 4° s'il est titulaire d'un certificat d'agent immobilier restreint aux prêts garantis par hypothèques immobilières :
- a) le nom qui est indiqué sur son certificat;
- b) la catégorie de certificat d'agent immobilier dont il est titulaire;
- c) le nom du titulaire d'un certificat de courtier immobilier restreint aux prêts garantis par hypothèques immobilières ou du cabinet multidisciplinaire qui l'emploie ou pour lequel il est autorisé à agir;
- d) le numéro de téléphone de l'établissement où il œuvre au Québec.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 104, eev 15-01-94, a. 165.

105. Un membre doit indiquer sur sa carte professionnelle et dans l'entête de sa papeterie, outre les mentions exigées à l'article 104, les mentions suivantes :

- 1° s'il est titulaire d'un certificat de courtier immobilier agréé, l'adresse de son principal établissement au Québec ou de l'une de ses places d'affaires et, s'il est franchisé :
- a) le nom du franchiseur;
- b) qu'il est franchisé mais indépendant et autonome du franchiseur visé au sous-paragraphe a;
- 2° s'il est titulaire d'un certificat de courtier immobilier affilié ou d'un certificat d'agent immobilier agréé ou affilié, l'adresse de la place d'affaires à laquelle il est affecté.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 105, eev 15-01-94, a. 165.

106. En outre des mentions prévues par les articles 104 et 105, un membre peut indiquer, pour s'identifier dans toute publicité, sollicitation de clientèle et représentation relative à l'exercice de l'activité de courtier immobilier visée à l'article 1 de la loi, notamment sur sa carte professionnelle et dans l'entête de sa papeterie, toute mention vérifiable et quantifiable.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 106, eev 15-01-94, a. 165.

107. Le membre ne doit pas solliciter un contrat de courtage d'une personne qui a confié un contrat de courtage exclusif pour le même objet à un autre courtier immobilier agréé ou à un cabinet multidisciplinaire titulaire d'un certificat prévu à l'un des paragraphes 5° à 10° de l'article 1 du Règlement sur les cabinets multidisciplinaires.

- (b) the category of the real estate broker's certificate that he holds, except in the case of an advertisement in a periodical, in which case he need mention only the fact that he is acting as a real estate broker restricted to loans secured by immovable hypothec; and
- (c) the telephone number of his principal establishment in Québec or of another establishment, except in the case of advertising in a periodical or on a sign;
- (3) if he holds an affiliated real estate broker's certificate or a chartered or affiliated real estate agent's certificate:
- (a) the name indicated on his certificate;
- (b) the category of the real estate broker's or agent's certificate that he holds, except in the case of an advertisement in a periodical;
- (c) the name of the natural person, partnership or legal person holding a chartered real estate broker's certificate or a certificate for a multidisciplinary firm that employs him or on whose behalf he is authorized to act;
- (d) whether the person or partnership referred to in subparagraph c holds a chartered real estate broker's certificate or a certificate for a multidisciplinary firm; and
- (e) the telephone number of the place of business to which he is assigned, except in the case of an advertisement in a periodical or on a sign; and
- (4) if he holds a certificate for a real estate agent restricted to loans secured by immovable hypothec:
- (a) the name indicated on his certificate;
- (b) the category of the real estate agent's certificate that he holds;
- (c) the name of the holder of a certificate for a real estate broker restricted to loans secured by immovable hypothec or of the multidisciplinary firm that employs him or on whose behalf he is authorized to act; and
- (d) the telephone number of the establishment in Québec at which he works.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 104, effective 01-15-94, s. 165.

105. In addition to the particulars required under section 104, a member shall indicate the following particulars on his business card and letterhead:

- (1) if he holds a chartered real estate broker's certificate, the address of his principal establishment in Québec or of any of his places of business and, if he is a franchisee:
- (a) the name of the franchiser; and
- (b) the fact that he is a franchisee but is independent and autonomous from the franchiser referred to in subparagraph a; and
- (2) if he holds an affiliated real estate broker's certificate or a chartered or affiliated real estate agent's certificate, the address of the place of business to which he is assigned.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 105, effective 01-15-94, s. 165.

106. In addition to the particulars required under sections 104 and 105, a member may, in order to identify himself in any advertising, soliciting of clients or representations relating to the carrying on of the activity of real estate broker referred to in section 1 of the Act, particularly on his business card and letterhead, include any particulars that are verifiable and quantifiable.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 106, effective 01-15-94, s. 165.

107. A member shall not solicit a brokerage contract from a person who has awarded an exclusive brokerage contract having the same object to another chartered real estate broker or to a multidisciplinary firm holding a certificate provided for in any of paragraphs 5 to 10 of section 1 of the Regulation respecting multidisciplinary firms.

Malgré le premier alinéa, un membre, titulaire d'un certificat de courtier ou d'agent immobilier, peut solliciter de façon générale, que ce soit en personne, par téléphone, par courrier ou autrement, un ensemble de personnes ou sociétés, pourvu que cette sollicitation ne vise pas directement ou spécifiquement des personnes ou sociétés qui ont en commun le fait d'être déjà liées par un contrat de courtage exclusif confié à un autre courtier immobilier agréé ou à un cabinet multidisciplinaire titulaire d'un certificat prévu à l'un des paragraphes 5° à 10° de l'article 1 du Règlement sur les cabinets multidisciplinaires. Une telle sollicitation peut notamment se faire auprès de toutes les personnes ou sociétés qui sont propriétaires dans un secteur géographique donné ou qui ont en commun le fait d'appartenir à une profession, un club ou une organisation quelconque.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 107, eev 15-01-94, a. 165.

CHAPITRE IX

Règles relatives à l'établissement et au maintien d'un compte en fidéicommiss

108. Seul le titulaire d'un certificat de courtier immobilier, autre que celui de courtier immobilier affilié, peut en vertu du présent règlement ouvrir un compte en fidéicommiss pour l'application de l'article 11 de la loi.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 108, eev 15-01-94, a. 165.

109. Le titulaire visé à l'article 108 ouvre un seul compte général en fidéicommiss et autant de comptes spéciaux en fidéicommiss que nécessaires dans lesquels il dépose les sommes reçues pour autrui dans l'exercice de ses fonctions. Ces comptes doivent être ouverts au Québec, dans une institution financière dont les dépôts sont garantis en vertu de la Loi sur l'assurance-dépôts (L.R.Q., c. A-26) ou assurés en vertu de la Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada (L.R.C., 1985, c. C-3).

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 109, eev 15-01-94, a. 165.

110. Afin que chaque déposant bénéficie de l'assurance-dépôts, le titulaire visé à l'article 108 doit s'assurer que chaque dépôt est fait auprès d'une institution financière de façon telle qu'il constitue un dépôt distinct au sens de la Loi sur l'assurance-dépôts ou de la Loi sur la Société d'assurance dépôts du Canada.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 110, eev 15-01-94, a. 165.

111. Lorsque le titulaire visé à l'article 108 ouvre un compte général en fidéicommiss, il doit transmettre sans délai à l'institution financière dépositaire ainsi qu'à l'Association une copie de la déclaration dont le contenu est prévu à l'annexe 6.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 111, eev 15-01-94, a. 165.

112. Le titulaire visé à l'article 108 dépose dans son compte général en fidéicommiss toute somme pour laquelle le client n'a pas réclamé les intérêts. Ce dépôt doit être fait conformément aux modalités de l'entente établissant le titulaire comme fiduciaire de cette somme.

Les intérêts générés par de telles sommes doivent être versés au fonds de financement établi en vertu du deuxième alinéa de l'article 74 de la loi.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 112, eev 15-01-94, a. 165.

113. Lorsque le titulaire visé à l'article 108 ouvre un compte spécial en fidéicommiss, il doit transmettre sans délai à l'institution financière dépositaire une copie de la déclaration dont le contenu est prévu à l'annexe 7, et en conserver une copie pour fins d'inspection professionnelle.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 113, eev 15-01-94, a. 165.

Notwithstanding the first paragraph, a member holding a real estate broker's or agent's certificate may, whether in person, by telephone, by mail or otherwise, generally solicit a group of persons or partnerships as long as that solicitation is not directly or specifically aimed at persons or partnerships who have in common the fact that they are already bound by an exclusive brokerage contract awarded to another chartered real estate broker or to a multidisciplinary firm holding a certificate provided for in any of paragraphs 5 to 10 of section 1 of the Regulation respecting multidisciplinary firms. Groups that may be solicited include any persons or partnerships that own property in a certain geographical area or that belong to the same profession, club or organization.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 107, effective 01-15-94, s. 165.

CHAPTER IX

Rules relating to the opening and maintenance of a trust account

108. Only the holder of a real estate broker's certificate other than an affiliated real estate broker's certificate may, under this By-law, open a trust account for the purposes of section 11 of the Act.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 108, effective 01-15-94, s. 165.

109. A certificate holder referred to in section 108 shall open a single general trust account and as many special trust accounts as necessary, in which he shall deposit sums received on behalf of others in the course of his activities. He shall open those accounts in Québec with a financial institution whose deposits are guaranteed under the Deposit Insurance Act (R.S.Q., c. A-26) or insured under the Canada Deposit Insurance Corporation Act (R.S.C., 1985, c. C-3).

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 109, effective 01-15-94, s. 165.

110. So that every depositor may benefit from deposit insurance, a certificate holder referred to in section 108 shall ensure that every deposit made with a financial institution constitutes a separate deposit within the meaning of the Deposit Insurance Act or the Canada Deposit Insurance Corporation Act.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 110, effective 01-15-94, s. 165.

111. Where a certificate holder referred to in section 108 opens a general trust account, he shall, without delay, send to the depository financial institution and to the Association a copy of a declaration in the form in Schedule 6.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 111, effective 01-15-94, s. 165.

112. A certificate holder referred to in section 108 shall deposit into his general trust account any sum on which the client has not claimed the interest. He shall make that deposit in accordance with the terms and conditions of the agreement designating the certificate holder as the trustee of that sum.

The interest generated by such sums shall be paid into the financing fund established under the second paragraph of section 74 of the Act.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 112, effective 01-15-94, s. 165.

113. Where a certificate holder referred to in section 108 opens a special trust account, he shall, without delay, send to the depository financial institution and to the Association a copy of a declaration in the form in Schedule 7, and shall keep a copy for professional inspection purposes.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 113, effective 01-15-94, s. 165.

114. Le titulaire visé à l'article 108 dépose dans un compte spécial en fidéicommiss toute somme pour laquelle le client a réclamé les intérêts et y fait indiquer le nom du client pour lequel ce compte est ouvert. Ce dépôt doit être fait conformément aux modalités de l'entente établissant le titulaire comme fiduciaire de cette somme.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 114, eev 15-01-94, a. 165.

115. Lorsque le titulaire visé à l'article 108 reçoit une somme en espèces, il doit remettre au déposant un accusé de réception dont le contenu est prévu à l'annexe 8.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 115, eev 15-01-94, a. 165.

116. Dès qu'il a déposé une somme dans un compte général ou spécial en fidéicommiss, le titulaire visé à l'article 108 doit remettre au déposant un reçu dont le contenu est prévu à l'annexe 9 et portant le numéro unique, provenant d'une série consécutive de numéros, attribué par le courtier immobilier à ses reçus. Le titulaire doit conserver un duplicata de ce reçu dans ses dossiers.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 116, eev 15-01-94, a. 165.

117. Lorsque le paiement d'un chèque ou d'une autre lettre de change qui a été reçu à titre d'acompte est refusé par l'institution financière sur laquelle il a été tiré, le titulaire visé à l'article 108 doit sans délai en informer par écrit les parties à la transaction visée à l'article 1 de la loi.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 117, eev 15-01-94, a. 165.

118. Tout retrait d'un compte général ou spécial en fidéicommiss doit être effectué au moyen d'un chèque, d'une autre lettre de change ou d'un bordereau de transfert portant le numéro unique qui a été attribué à la transaction visée. Le titulaire visé à l'article 108 doit conserver un duplicata de ces chèques, lettres de change et bordereaux de transfert, ainsi que les originaux de ces chèques et lettres de change qui ont été encaissés, pour fins d'inspection professionnelle.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 118, eev 15-01-94, a. 165.

119. Les chèques, lettres de change et bordereaux de transfert que le titulaire visé à l'article 108 tire sur un compte général ou spécial en fidéicommiss doivent porter :

- 1° un numéro unique, provenant d'une série consécutive de numéros, attribué par le titulaire à ses chèques, lettres de change et bordereaux de transfert ;
- 2° la mention « Compte en fidéicommiss régi par la Loi sur le courtage immobilier ».

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 119, eev 15-01-94, a. 165.

120. Lorsque le titulaire visé à l'article 108 ferme un compte général en fidéicommiss, il doit transmettre sans délai à l'Association un avis dont le contenu est prévu à l'annexe 10.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 120, eev 15-01-94, a. 165.

121. Dans le mois qui suit la fin de chaque mois, le titulaire visé à l'article 108 doit concilier son registre comptable portant sur les sommes détenues en fidéicommiss avec ses reçus, chèques, lettres de change et bordereaux de transfert ainsi qu'avec les relevés de l'institution financière dépositaire.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 121, eev 15-01-94, a. 165.

122. Le titulaire visé à l'article 108 doit, au cours du mois qui suit la fin de chaque trimestre de l'année civile, transmettre à l'Association :

- 1° un sommaire des dépôts et retraits de son compte général et de l'ensemble de ses comptes spéciaux en fidéicommiss, dont le contenu est prévu à l'annexe 11 ;
- 2° copie de l'état de conciliation bancaire établi à la fin du trimestre pour son compte général et chacun de ses comptes spéciaux en fidéicommiss, dont le contenu est prévu à l'annexe 12 ;
- 3° la liste détaillée des sommes détenues à la fin du trimestre dans son compte général et dans ses comptes spéciaux en fidéicommiss, dont le contenu est prévu à l'annexe 13.

114. A certificate holder referred to in section 108 shall deposit into a special trust account any sum on which the client has claimed the interest and shall have the name of the client on whose behalf the account was opened indicated therein. He shall make that deposit in accordance with the terms and conditions of the agreement designating the certificate holder as the trustee of that sum.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 114, effective 01-15-94, s. 165.

115. Where a certificate holder referred to in section 108 receives a sum in cash, he shall supply the depositor with an acknowledgment of receipt in the form in Schedule 8.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 115, effective 01-15-94, s. 165.

116. As soon as a certificate holder referred to in section 108 deposits a sum into a general or special trust account, he shall issue the depositor a receipt, in the form in Schedule 9, bearing one of a series of consecutive numbers attributed by the real estate broker to his receipts. The certificate holder shall keep a duplicate of that receipt on file.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 116, effective 01-15-94, s. 165.

117. Where a cheque or other bill of exchange received as a deposit is returned by the financial institution on which it was drawn, a certificate holder referred to in section 108 shall, without delay, notify in writing the parties to a transaction referred to in section 1 of the Act.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 117, effective 01-15-94, s. 165.

118. Any withdrawal from a general or special trust account shall be made by cheque or other bill of exchange or by transfer slip bearing the number attributed to that specific transaction. A certificate holder referred to in section 108 shall, for professional inspection purposes, keep on file a duplicate of such cheques, bills of exchange and transfer slips, as well as the original cheques and bills of exchange cashed.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 118, effective 01-15-94, s. 165.

119. Cheques, bills of exchange and transfer slips drawn by a certificate holder referred to in section 108 on a general trust account or special trust account shall bear

- (1) one of a series of consecutive numbers attributed by the certificate holder to his cheques, bills of exchange and transfer slips; and
- (2) the statement "Trust account governed by the Real Estate Brokerage Act".

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 119, effective 01-15-94, s. 165.

120. Where a certificate holder referred to in section 108 closes a general trust account, he shall, without delay, send the Association a notice in the form in Schedule 10.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 120, effective 01-15-94, s. 165.

121. Within one month following the end of each month, a certificate holder referred to in section 108 shall reconcile his accounting register, showing the sums held in trust, with his receipts, cheques, bills of exchange and transfer slips, and with the statements from the depositary financial institution.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 121, effective 01-15-94, s. 165.

122. Within one month following the end of each quarter in the calendar year, a certificate holder referred to in section 108 shall send the Association

- (1) a summary of deposits and withdrawals from his general trust account and special trust accounts, in the form in Schedule 11;
- (2) a copy of the bank reconciliation statement, in the form in Schedule 12, established at the end of the quarter for his general trust account and each special trust account; and
- (3) a detailed list, in the form in Schedule 13, of the sums held at the end of the quarter in his general trust account and special trust accounts.

Les montants apparaissant sous la rubrique «Total des soldes selon les registres comptables à la fin du trimestre» à l'annexe 11, sous la rubrique «Total du solde des comptes après conciliation» à l'annexe 12 et sous la rubrique «Total des sommes détenues» à l'annexe 13 doivent coïncider.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 122, eev 15-01-94, a. 165.

123. Le titulaire visé à l'article 108 doit s'assurer que soient consignées par écrit les conditions suivant lesquelles les sommes reçues à titre d'acompte sur le prix de vente déposées dans un compte en fidéicommiss doivent être retournées au déposant lorsqu'il n'y a pas vente.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 123, eev 15-01-94, a. 165.

124. Lorsqu'un titulaire visé à l'article 108 détient une somme en fidéicommiss et qu'il s'est écoulé deux ans depuis la date prévue de la conclusion d'une transaction, il doit, si le déposant n'a fait aucune demande de remboursement et s'il est introuvable, verser cette somme plus, le cas échéant, les intérêts accumulés, au curateur public dans un délai de 60 jours et en aviser l'Association.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 124, eev 15-01-94, a. 165.

125. Les sommes déposées dans un compte général ou spécial en fidéicommiss d'un titulaire visé à l'article 108 ne lui appartiennent pas. Il ne peut non plus y déposer ou y laisser ses fonds personnels.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 125, eev 15-01-94, a. 165.

126. Le titulaire visé à l'article 108 qui n'entend recevoir aucune somme pour le compte d'autrui dans l'exercice de ses fonctions, doit transmettre à l'Association, lors de la délivrance de son certificat ou lors de la fermeture de son compte général en fidéicommiss, la déclaration dont le contenu est prévu à l'annexe 14.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 126, eev 15-01-94, a. 165.

CHAPITRE X

Règles relatives à la divulgation du partage de la rétribution d'un courtier avec un intermédiaire de marché

127. Pour les fins de la divulgation prévue à l'article 27 de la loi, le titulaire d'un certificat de courtier immobilier, autre que celui de courtier immobilier affilié, doit, lorsqu'il partage sa commission avec un intermédiaire de marché, transmettre sans délai à son client, par tout moyen pouvant faire preuve de sa date de réception, un avis écrit indiquant en caractères lisibles :

- 1° le nom de la personne physique, de la société ou de la personne morale titulaire du certificat de courtier immobilier;
- 2° le numéro du certificat de courtier immobilier dont il est titulaire;
- 3° le nom de la personne physique, de la société ou de la personne morale qui est l'intermédiaire de marché avec qui il partage sa rétribution ainsi que son adresse;
- 4° le numéro du certificat dont cet intermédiaire de marché est titulaire;
- 5° la teneur du partage de la rétribution du courtier immobilier;
- 6° une mention à l'effet qu'il atteste l'exactitude des informations divulguées dans l'avis écrit;
- 7° sa signature ou, dans le cas d'une société ou d'une personne morale, celle de la personne physique désignée pour la représenter pour l'application de la loi ou de tout membre qu'il emploie ou qu'il autorise à agir pour lui et qu'il désigne spécialement à cette fin;
- 8° la date à laquelle cette signature est apposée.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 127, eev 15-01-94, a. 165.

The amounts appearing next to "Total balances of accounting registers at end of quarter" in Schedule 11, "Total account balances after reconciliation" in Schedule 12 and "Total sums held" in Schedule 13 shall be identical.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 122, effective 01-15-94, s. 165.

123. A certificate holder referred to in section 108 shall ensure that a written record is made of the conditions under which a sum received as a deposit on the sale price and deposited into a trust account must be returned to the depositor where there is no sale.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 123, effective 01-15-94, s. 165.

124. Where a certificate holder referred to in section 108 holds a sum in trust and 2 years have elapsed since the date scheduled for the conclusion of a transaction, he shall, if the depositor does not request a reimbursement or cannot be located, pay that sum plus any accrued interest to the public curator within 60 days and shall notify the Association.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 124, effective 01-15-94, s. 165.

125. The sums deposited into a general or special trust account of a certificate holder referred to in section 108 do not belong to him and he shall not deposit or leave his own funds therein.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 125, effective 01-15-94, s. 165.

126. A certificate holder referred to in section 108 who does not foresee receiving any sums on behalf of others in the course of his activities shall send to the Association, when his certificate is issued or when closing his general trust account, a statement in the form in Schedule 14.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 126, effective 01-15-94, s. 165.

CHAPTER X

Rules relating to the disclosure of the sharing of a broker's compensation with a market intermediary

127. For the purposes of the disclosure provided for in section 27 of the Act, the holder of a real estate broker's certificate other than an affiliated real estate broker's certificate shall, where he shares his commission with a market intermediary, send to his client without delay, by any means providing proof of the date of receipt, a written notice indicating in legible characters:

- (1) the name of the natural person, partnership or legal person holding the real estate broker's certificate;
- (2) the number of the real estate broker's certificate held;
- (3) the name of the natural person, partnership or legal person that is the market intermediary with which he shares his compensation, as well as his or its address;
- (4) the number of the certificate held by that market intermediary;
- (5) the terms for the sharing of the real estate broker's compensation;
- (6) a clause to the effect that he attests to the accuracy of the information disclosed in the written notice;
- (7) his signature or, in the case of a partnership or a legal person, that of the natural person designated to represent it for the purposes of the Act or of any member that it employs or authorizes to act on its behalf and designates specifically for that purpose; and
- (8) the date on which the notice was signed.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 127, effective 01-15-94, s. 165.

128. Le titulaire visé à l'article 127 doit verser dans ses dossiers une copie de l'avis écrit prévu à cet article.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 128, eev 15-01-94, a. 165.

129. Tout partage de rétribution avec un intermédiaire de marché doit, dès qu'il est effectué, être consigné sans délai au registre tenu à cette fin conformément à l'article 138.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 129, eev 15-01-94, a. 165.

CHAPITRE XI

Dossiers, livres et registres

SECTION I

Nature des dossiers, livres et registres que doit tenir un courtier immobilier

130. Le titulaire d'un certificat de courtier immobilier, autre que celui de courtier immobilier affilié, doit tenir à jour les dossiers, livres et registres suivants :

- 1° un dossier pour chaque contrat de courtage ;
- 2° un registre de ses contrats de courtage ;
- 3° un dossier pour chaque proposition de transaction non acceptée, dans les cas où le courtier immobilier n'est pas celui à qui le contrat de courtage a été confié ;
- 4° un registre individuel pour chacune de ses transactions visées à l'article 1 de la loi ;
- 5° un dossier pour chaque transaction visée à l'article 1 de la loi ;
- 6° un registre de ses transactions visées à l'article 1 de la loi ;
- 7° des registres comptables portant sur les sommes détenues en fidéicommiss ;
- 8° un registre des partages de rétribution faits avec un intermédiaire de marché ;
- 9° des registres comptables portant sur l'entreprise du courtier immobilier.

Les registres prévus aux paragraphes 2° et 6° à 9° peuvent être tenus par des moyens de traitement photographique, informatique ou électronique des données ou documents.

Le titulaire doit tenir ces dossiers, livres et registres dans chacune de ses places d'affaires. Il peut toutefois tenir les registres prévus aux paragraphes 7° à 9° à son principal établissement au Québec.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 130, eev 15-01-94, a. 165.

SECTION II

Forme et teneur des dossiers, livres et registres que doit tenir un courtier immobilier

131. Le dossier pour chaque contrat de courtage contient les documents suivants :

- 1° l'original du contrat de courtage ;
- 2° copie de tout document contenant les données servant à décrire l'immeuble, le fonds de commerce ou le prêt garanti par hypothèque immobilière qui fait l'objet du contrat de courtage ;
- 3° copie de tout document que le titulaire visé à l'article 130 a en sa possession pour justifier l'exactitude des renseignements que celui-ci transmet concernant l'objet du contrat de courtage ;

128. A certificate holder referred to in section 127 shall keep on file a copy of the written notice provided for in that section.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 128, effective 01-15-94, s. 165.

129. Any sharing of compensation with a market intermediary shall, once it is carried out, be recorded without delay in the register kept for that purpose in accordance with section 138.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 129, effective 01-15-94, s. 165.

CHAPTER XI

Records, books and registers

DIVISION 1

Nature of the records, books and registers to be kept by a real estate broker

130. The holder of a real estate broker's certificate other than an affiliated real estate broker's certificate shall keep the following records, books and registers up to date:

- (1) a record for each brokerage contract;
- (2) a register of his brokerage contracts;
- (3) a record for each transaction proposal not accepted, where the real estate broker is not the real estate broker to whom the brokerage contract was awarded;
- (4) a separate register for each transaction referred to in section 1 of the Act;
- (5) a record for each transaction referred to in section 1 of the Act;
- (6) a register of his transactions referred to in section 1 of the Act;
- (7) accounting registers showing the sums held in trust;
- (8) a register of sharing of compensation with another market intermediary; and
- (9) accounting registers pertaining to the real estate broker's enterprise.

The registers provided for in subparagraphs 2 and 6 to 9 of the first paragraph may be kept on photographic, computer or electronic media.

The certificate holder shall keep those records, books and registers in each of his places of business, but may keep the registers provided for in subparagraphs 7 to 9 of the first paragraph at his principal establishment in Québec.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 130, effective 01-15-94, s. 165.

DIVISION II

Form and content of the records, books and registers to be kept by a real estate broker

131. The record for each brokerage contract shall contain the following documents:

- (1) the original brokerage contract;
- (2) a copy of any document containing information used to describe the immovable, stock-in-trade or loan secured by immovable hypothec covered by the brokerage contract;
- (3) a copy of any document that a certificate holder referred to in section 130 has in his possession to attest to the accuracy of the information that he provides concerning the object of the brokerage contract;

- 4° copie de toute entente portant sur un éventuel partage de rétribution;
- 5° l'original de toute proposition de transaction qui n'a pas été acceptée;
- 6° tout autre document afférent à la transaction visée par le contrat, incluant toute correspondance.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 131, eev 15-01-94, a. 165.

132. Le registre des contrats de courtage contient les renseignements suivants pour chaque contrat de courtage, lesquels doivent être inscrits par ordre numérique croissant des numéros uniques attribués par le titulaire visé à l'article 130 à chacun des contrats de courtage ou par ordre alphanumérique des adresses ou des descriptions cadastrales:

- 1° l'adresse, incluant le code postal, de l'immeuble ou du fonds de commerce faisant l'objet du contrat de courtage, ou sa description cadastrale s'il n'y a pas d'adresse;
- 2° la date où le contrat de courtage a été confié au titulaire;
- 3° la date d'expiration du contrat de courtage;
- 4° le numéro unique, provenant d'une série consécutive de numéros propres à la place d'affaires, attribué au contrat de courtage;
- 5° le nom de la personne ou de la société ayant confié le contrat de courtage au titulaire, ainsi que son adresse, son code postal et son numéro de téléphone.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 132, eev 15-01-94, a. 165.

133. Le dossier pour chaque proposition de transaction non acceptée, dans les cas où le titulaire visé à l'article 130 n'est pas celui à qui le contrat de courtage a été confié, contient les documents suivants:

- 1° l'original de la proposition de transaction qui n'a pas été acceptée ou, si le titulaire ne l'a pas en sa possession, une copie;
- 2° copie de tout document contenant les données servant à décrire l'immeuble, le fonds de commerce ou le prêt garanti par hypothèque immobilière qui fait l'objet de la proposition de transaction.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 133, eev 15-01-94, a. 165.

134. Le registre individuel pour chaque transaction visée l'article 1 de la loi contient les renseignements suivants:

- 1° le numéro unique, provenant d'une série consécutive de numéros propres à la place d'affaires, attribué par le titulaire visé à l'article 130 à la transaction;
- 2° la date d'acceptation de la proposition de transaction;
- 3° la date prévue de conclusion de la transaction;
- 4° l'adresse, incluant le code postal, de l'immeuble ou du fonds de commerce faisant l'objet de la transaction, ou sa description cadastrale s'il n'y a pas d'adresse;
- 5° la nature de la transaction;
- 6° le numéro unique, provenant d'une série consécutive de numéros propres à la place d'affaires, attribué par le titulaire au contrat de courtage;
- 7° le nom de la personne physique ou de la société qui, par cette transaction, aliène un droit, ainsi que son adresse, incluant le code postal, et son numéro de téléphone;
- 8° le nom de la personne physique ou de la société qui, par cette transaction, acquiert un droit, ainsi que son adresse, incluant le code postal, et son numéro de téléphone;
- 9° la valeur totale de la contrepartie convenue entre les parties;
- 10° l'adresse de la place d'affaires du titulaire;
- 11° le montant ou la valeur marchande, excluant les taxes applicables, de la rétribution que le titulaire doit recevoir;

- (4) a copy of any agreement concerning a possible sharing of compensation;
- (5) the original of any transaction proposal not accepted; and
- (6) any other document relating to the transaction to which the contract pertains, including any correspondence.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 131, effective 01-15-94, s. 165.

132. The register of brokerage contracts shall contain the following information on each brokerage contract. That information shall be recorded in ascending order of the numbers attributed by a certificate holder referred to in section 130 to each brokerage contract, or in alphanumerical order of the addresses or cadastral descriptions:

- (1) the address, including the postal code, of the immovable or stock-in-trade covered by the brokerage contract, or its cadastral description if there is no address;
- (2) the date on which the brokerage contract was awarded to the certificate holder;
- (3) the date of expiry of the brokerage contract;
- (4) the number attributed to the brokerage contract from a series of consecutive numbers used only by the place of business; and
- (5) the name, address, postal code and telephone number of the person or partnership that awarded the brokerage contract to the certificate holder.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 132, effective 01-15-94, s. 165.

133. Where a certificate holder referred to in section 130 is not the certificate holder to whom the brokerage contract was awarded, the record for each transaction proposal not accepted shall contain the following documents:

- (1) the original of the transaction proposal not accepted or, where the certificate holder does not have the original in his possession, a copy thereof; and
- (2) a copy of any document containing information used to describe the immovable, stock-in-trade or loan secured by immovable hypothec to which the transaction proposal pertains.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 133, effective 01-15-94, s. 165.

134. The separate register for each transaction referred to in section 1 of the Act shall contain the following information:

- (1) the number attributed to the transaction by a certificate holder referred to in section 130, from a series of consecutive numbers used only by the place of business;
- (2) the date of acceptance of the transaction proposal;
- (3) the date scheduled for completion of the transaction;
- (4) the address, including the postal code, of the immovable or stock-in-trade to which the transaction pertains, or its cadastral description if there is no address;
- (5) the nature of the transaction;
- (6) the number attributed to the brokerage contract by the certificate holder, from a series of consecutive numbers used only by the place of business;
- (7) the name, address, postal code and telephone number of the natural person or partnership that, through the transaction, is alienating a right;
- (8) the name, address, postal code and telephone number of the natural person or partnership that, through the transaction, is acquiring a right;
- (9) the total value of the consideration agreed to by the parties;
- (10) the address of the certificate holder's place of business;
- (11) the amount or market value, excluding applicable taxes, of the compensation that the certificate holder is to receive;

- 12° le nom de la personne ou de la société qui doit payer la rétribution du titulaire, soit par une référence à l'une des personnes ou sociétés visées aux paragraphes 7° ou 8°, soit par la mention du nom de cette personne ou société, ainsi que son adresse, incluant le code postal, et son numéro de téléphone;
- 13° le montant ou la valeur marchande, excluant les taxes applicables, de la portion de la rétribution que le titulaire partage avec un titulaire de certificat de courtier immobilier, autre que celui de courtier immobilier affilié, avec une personne ou société ayant le droit d'exercer l'activité de courtier immobilier dans une juridiction à l'extérieur du Québec, ou avec un intermédiaire de marché;
- 14° le nom de la personne ou de la société titulaire d'un certificat de courtier immobilier, autre que celui de courtier immobilier affilié, de la personne ou société ayant le droit d'exercer l'activité de courtier immobilier dans une juridiction à l'extérieur du Québec, ou de l'intermédiaire de marché avec qui le titulaire partage sa rétribution, ainsi que le numéro de leur certificat respectif;
- 15° la date de réception de toute somme reçue en fidéicommis, si elle diffère de la date de la promesse;
- 16° la somme reçue en fidéicommis;
- 17° la mention qu'il s'agit d'une somme reçue en fidéicommis;
- 18° la mention que toute somme reçue en fidéicommis doit ou non porter intérêt au bénéfice du déposant;
- 19° le nom du juriste pressenti pour conclure la transaction, ainsi que le nom de son cabinet;
- 20° la date de l'inscription au registre;
- 21° la signature du titulaire, de la personne physique désignée pour le représenter pour l'application de la loi ou pour diriger cette place d'affaires.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 134, eev 15-01-94, a. 165.

135. Le dossier pour chaque transaction visée à l'article 1 de la loi contient les documents suivants :

- 1° le contenu du dossier, prévu à l'article 131, pour le contrat de courtage portant sur la transaction, ou, dans les cas où le titulaire visé à l'article 130 n'est pas celui à qui le contrat de courtage a été confié, une copie de tout document prévu à l'article 131 qu'il a en sa possession;
- 2° le registre individuel pour la transaction;
- 3° l'original de la proposition de transaction qui a été acceptée ou, si le titulaire ne l'a pas en sa possession, une copie;
- 4° copie du reçu émis au déposant pour toute somme reçue en fidéicommis;
- 5° copie du chèque, de la lettre de change ou du bordereau de transfert ayant servi à effectuer un retrait du compte en fidéicommis, à moins qu'une telle copie ne soit conservée au principal établissement du titulaire;
- 6° copie de l'avis prévu par l'article 127 relatif au partage de la rétribution du titulaire avec un intermédiaire de marché;
- 7° tout autre document afférent à la transaction, incluant toute correspondance.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 135, eev 15-01-94, a. 165.

136. Le registre des transactions visées à l'article 1 de la loi contient les renseignements suivants pour chaque transaction, lesquelles doivent être inscrites par ordre numérique croissant des numéros uniques attribués à chacune de ces dernières :

- 1° le numéro unique, provenant d'une série consécutive de numéros propres à la place d'affaires, attribué par le titulaire visé à l'article 130 à la transaction;
- 2° la date d'acceptation de la proposition de transaction;
- 3° la date prévue de la conclusion de la transaction;

- (12) the name, address, postal code and telephone number of the person or partnership that is to pay the certificate holder's compensation, either by referring to any of the persons or partnerships referred to in paragraph 7 or 8, or by indicating the name of that person or partnership;
- (13) the amount or market value, excluding applicable taxes, of the portion of the compensation that the certificate holder shares with the holder of a real estate broker's certificate other than an affiliated real estate broker's certificate, with a person or partnership entitled to carry on the activity of real estate broker in a jurisdiction outside Québec, or with a market intermediary;
- (14) the name of the person or partnership holding a real estate broker's certificate other than an affiliated real estate broker's certificate, of the person or partnership entitled to carry on the activity of real estate broker in a jurisdiction outside Québec, or of the market intermediary with which the certificate holder is sharing his compensation, as well as the numbers of their respective certificates;
- (15) the date of receipt of any sum received in trust, where different from the date of the promise;
- (16) the sum received in trust;
- (17) a clause stating that the sum is a sum received in trust;
- (18) a clause stating whether any sum received in trust shall bear interest for the benefit of the depositor;
- (19) the name of the jurist asked to conclude the transaction, including the name of his firm;
- (20) the date of entry in the register; and
- (21) the signature of the certificate holder or of the natural person designated to represent him for the purposes of the Act or to manage the place of business.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 134, effective 01-15-94, s. 165.

135. The record for each transaction referred to in section 1 of the Act shall contain the following documents:

- (1) the content of the record, provided for in section 131, for the brokerage contract pertaining to the transaction or, where a certificate holder referred to in section 130 is not the certificate holder to whom the brokerage contract was awarded, a copy of any document in his possession and provided for in section 131;
- (2) the separate register for the transaction;
- (3) the original of the accepted transaction proposal or, where the certificate holder does not have that original in his possession, a copy thereof;
- (4) a copy of the receipt issued to the depositor for any sum received in trust;
- (5) a copy of the cheque, bill of exchange or transfer slip used to make a withdrawal from the trust account, except where such copy is kept at the certificate holder's principal establishment;
- (6) a copy of the notice provided for in section 127 and relating to the sharing of the certificate holder's compensation with a market intermediary; and
- (7) any other document related to the transaction, including any correspondence.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 135, effective 01-15-94, s. 165.

136. The register of the transactions referred to in section 1 of the Act shall contain the following information on each transaction. The information shall be recorded in ascending order of the numbers attributed to the transactions:

- (1) the number attributed to the transaction by a certificate holder referred to in section 130, from a series of consecutive numbers used only by the place of business;
- (2) the date of acceptance of the transaction proposal;
- (3) the date scheduled for completion of the transaction;

- 4° l'adresse, incluant le code postal, de l'immeuble ou du fonds de commerce faisant l'objet de la transaction, ou sa description cadastrale s'il n'y a pas d'adresse;
- 5° la nature de la transaction;
- 6° le numéro unique, provenant d'une série consécutive de numéros propres à la place d'affaires, attribué par le titulaire au contrat de courtage;
- 7° le nom de la personne ou de la société qui, par cette transaction, aliène un droit, ainsi que son adresse, incluant le code postal, et son numéro de téléphone;
- 8° le nom de la personne ou de la société qui, par cette transaction, acquiert un droit, ainsi que son adresse, incluant le code postal, et son numéro de téléphone;
- 9° la valeur totale de la contrepartie convenue parties;
- 10° l'adresse de la place d'affaires du titulaire;
- 11° le montant ou la valeur marchande, excluant les taxes applicables, de la rétribution que le titulaire doit recevoir;
- 12° le nom de la personne ou de la société qui doit payer la rétribution du titulaire, soit par une référence l'une des personnes ou sociétés visées aux paragraphes 7° ou 8°, soit par la mention du nom de cette personne ou société, ainsi que son adresse, incluant le code postal, et son numéro de téléphone;
- 13° la mention qu'il y a ou non un partage de rétribution avec un titulaire d'un certificat de courtier immobilier, autre que celui de courtier immobilier affilié, avec une personne ou société ayant le droit d'exercer l'activité de courtier immobilier dans une juridiction à l'extérieur du Québec, ou avec un intermédiaire de marché;
- 14° la somme reçue en fidéicommiss;
- 15° la mention qu'il s'agit d'une somme reçue en fidéicommiss;
- 16° la date de l'inscription au registre.

Le registre des transactions peut également être constitué par la compilation des copies de chacun des registres individuels de transaction prévus par l'article 134 classées par ordre numérique croissant des numéros uniques attribués par le titulaire à chacune des transactions.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 136, eev 15-01-94, a. 165.

137. Les registres comptables portant sur les sommes détenues en fidéicommiss par le titulaire visé à l'article 130 doivent être intégrés dans un système de comptabilité tenu suivant les principes comptables généralement reconnus et contiennent les renseignements suivants, inscrits par ordre chronologique:

- 1° s'il s'agit d'une somme reçue en fidéicommiss qui est déposée au compte général en fidéicommiss:
 - a) le numéro unique attribué par le titulaire à la transaction;
 - b) la somme reçue;
 - c) la date de réception de la somme, si elle diffère de la date d'acceptation de la proposition de transaction;
 - d) le numéro du reçu émis au déposant pour la somme reçue;
 - e) la date de l'inscription au registre;
 - f) la date du dépôt auprès de l'institution financière;
- 2° s'il s'agit d'une somme reçue en fidéicommiss qui est retirée du compte général en fidéicommiss:
 - a) le numéro unique attribué par le titulaire de la transaction;
 - b) la somme retirée;
 - c) le numéro unique attribué au chèque, à la lettre de change ou du bordereau de transfert qui sert à effectuer un retrait;
 - d) le nom du bénéficiaire du chèque, de la lettre de change ou du bordereau de transfert servant au retrait;

- (4) the address, including the postal code, of the immovable or stock-in-trade to which the transaction pertains, or its cadastral description if there is no address;
- (5) the nature of the transaction;
- (6) the number attributed to the brokerage contract by the certificate holder, from a series of consecutive numbers used only by the place of business;
- (7) the name, address, postal code and telephone number of the person or partnership that, through the transaction, is alienating a right;
- (8) the name, address, postal code and telephone number of the person or partnership that, through the transaction, is acquiring a right;
- (9) the total value of the consideration agreed to by the parties;
- (10) the address of the certificate holder's place of business;
- (11) the amount or market value, excluding applicable taxes, of the compensation that the certificate holder is to receive;
- (12) the name, address, postal code and telephone number of the person or partnership that is to pay the certificate holder's compensation, either by referring to any of the persons or partnerships referred to in paragraph 7 or 8, or by indicating the name of that person or partnership;
- (13) a clause stating whether the compensation is to be shared with the holder of a real estate broker's certificate other than an affiliated real estate broker's certificate, with a person or partnership entitled to carry on the activity of real estate broker in a jurisdiction outside Québec, or with a market intermediary;
- (14) the sum received in trust;
- (15) a clause stating that the sum is a sum received in trust; and
- (16) the date of entry in the register.

The register of transactions may also consist of a compilation of the copies of each of the separate transaction registers provided for in section 134, classified in ascending order of the numbers attributed by the certificate holder to the transactions.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 136, effective 01-15-94, s. 165.

137. The accounting registers showing the sums held in trust by the certificate holder referred to in section 130 shall be integrated into an accounting system kept according to generally accepted accounting principles and shall contain the following information, recorded in chronological order:

- (1) in the case of a sum received in trust and deposited into the general trust account:
 - (a) the number attributed to the transaction by the certificate holder;
 - (b) the sum received;
 - (c) the date of receipt of the sum, where different from the date of acceptance of the transaction proposal;
 - (d) the number of the receipt issued to the depositor for the sum received;
 - (e) the date of entry in the register; and
 - (f) the date of deposit with the financial institution;
- (2) in the case of a sum received in trust and withdrawn from the general trust account:
 - (a) the number attributed to the transaction by the certificate holder;
 - (b) the sum withdrawn;
 - (c) the number attributed to the cheque, bill of exchange or transfer slip used for the withdrawal;
 - (d) the name of the beneficiary of the cheque, bill of exchange or transfer slip used for the withdrawal;

- e) la date apparaissant au chèque, à la lettre de change ou au bordereau de transfert servant au retrait;
- f) la date de l'inscription au registre;
- 3° s'il s'agit d'une somme reçue en fidéicommiss qui est déposée à un compte spécial en fidéicommiss :
 - a) les mentions prévues au paragraphe 1° ;
 - b) l'identification du compte spécial;
 - c) le nom de l'institution financière où ce compte est ouvert;
- 4° s'il s'agit d'une somme reçue en fidéicommiss qui est retirée d'un compte spécial en fidéicommiss :
 - a) les mentions prévues au paragraphe 2° ;
 - b) l'identification du compte spécial;
 - c) le nom de l'institution financière où ce compte est ouvert.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 137, eev 15-01-94, a. 165.

138. Le registre des partages de rétribution faits par le titulaire visé à l'article 130 avec un intermédiaire de marché contient, pour chaque transaction visée à l'article 1 de la loi, les renseignements suivants :

- 1° le numéro unique attribué par le titulaire à la transaction ;
- 2° la date d'acceptation de la proposition de transaction ;
- 3° la date prévue de conclusion de la transaction ;
- 4° l'adresse, incluant le code postal, de l'immeuble ou du fonds de commerce faisant l'objet de la transaction, ou sa description cadastrale s'il n'y a pas d'adresse ;
- 5° l'adresse de la place d'affaires du titulaire ;
- 6° la teneur du partage de la rétribution du titulaire avec l'intermédiaire de marché ;
- 7° le nom de la personne ou de la société qui est l'intermédiaire de marché, ainsi que le numéro de son certificat ;
- 8° la date de l'inscription au registre.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 138, eev 15-01-94, a. 165.

139. Les registres comptables portant sur l'entreprise du titulaire doivent être intégrés dans un système de comptabilité tenu suivant les principes comptables généralement reconnus.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 139, eev 15-01-94, a. 165.

SECTION III

Conservation, utilisation et destruction des dossiers, livres et registres

140. Le titulaire visé à l'article 130 doit prendre les mesures nécessaires pour empêcher la perte ou la destruction des dossiers, livres et registres prévus à la section I et pour empêcher tout falsification des renseignements et documents s'y trouvant.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 140, eev 15-01-94, a. 165.

141. Le titulaire visé à l'article 130 doit conserver les dossiers, livres et registres prévus à la section I pendant au moins 5 ans suivant leur fermeture définitive. Passé ce délai, ces dossiers, livres et registres peuvent être détruits, à moins que ces dossiers, livres et registres ne constituent un élément de preuve dans le cadre d'une poursuite civile, disciplinaire, pénale ou criminelle.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 141, eev 15-01-94, a. 165.

142. Toute destruction de dossiers, livres et registres doit être effectuée en prenant les mesures nécessaires pour protéger le caractère confidentiel des renseignements qui s'y trouvent.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 142, eev 15-01-94, a. 165.

- (e) the date appearing on the cheque, bill of exchange or transfer slip used for the withdrawal; and
- (f) the date of entry in the register;
- (3) in the case of a sum received in trust and deposited into a special trust account:
 - (a) the information provided for in paragraph 1;
 - (b) identification of the special account; and
 - (c) the name of the financial institution with which the account was opened;
- (4) in the case of a sum received in trust and withdrawn from a special trust account:
 - (a) the information provided for in paragraph 2;
 - (b) identification of the special account; and
 - (c) the name of the financial institution with which the account was opened.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 137, effective 01-15-94, s. 165.

138. The register of compensation shared by a certificate holder referred to in section 130 with a market intermediary shall contain the following information on each transaction referred to in section 1 of the Act:

- (1) the number assigned by the certificate holder to the transaction;
- (2) the date of acceptance of the transaction proposal;
- (3) the date scheduled for the conclusion of the transaction;
- (4) the address, including the postal code, of the immovable or stock-in-trade to which the transaction pertains, or its cadastral description if there is no address;
- (5) the address of the certificate holder's place of business;
- (6) the terms for the sharing of the certificate holder's compensation with the market intermediary;
- (7) the name of the person or partnership that is the market intermediary, as well as the number of his or its certificate; and
- (8) the date of entry in the register.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 138, effective 01-15-94, s. 165.

139. The accounting registers pertaining to the certificate holder's enterprise shall be integrated into an accounting system kept according to generally accepted accounting principles.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 139, effective 01-15-94, s. 165.

DIVISION III

Conservation, use and destruction of records, books and registers

140. A certificate holder referred to in section 130 shall take the measures necessary to prevent the loss or destruction of the records, books and registers provided for in Division I and to prevent any falsification of the information and documents contained therein.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 140, effective 01-15-94, s. 165.

141. A certificate holder referred to in section 130 shall conserve the records, books and registers provided for in Division I for at least 5 years following their final closing. After that 5-year period, those records, books and registers may be destroyed unless they constitute evidence in a civil, disciplinary, penal or criminal action.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 141, effective 01-15-94, s. 165.

142. Any destruction of records, books and registers shall be done by taking the measures necessary to protect the confidential nature of the information contained therein.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 142, effective 01-15-94, s. 165.

143. Le titulaire visé à l'article 130 qui cesse d'exercer à titre de courtier immobilier doit remettre sans délai ses dossiers, livres et registres, autres que ceux relatifs à la comptabilité de son entreprise, à l'une ou l'autre des personnes ou sociétés suivantes :

- 1° s'il est titulaire d'un certificat de courtier immobilier agréé, à un autre titulaire d'un certificat de courtier immobilier agréé, à un cabinet multidisciplinaire titulaire d'un certificat prévu à l'un des paragraphes 5° à 10° de l'article 1 du Règlement sur les cabinets multidisciplinaires ou à l'Association;
- 2° s'il est titulaire d'un certificat de courtier immobilier restreint aux prêts garantis par hypothèques immobilières, à un autre titulaire d'un certificat de courtier immobilier restreint aux prêts garantis par hypothèques immobilières, à un titulaire d'un certificat de courtier immobilier agréé, à un cabinet multidisciplinaire titulaire d'un certificat prévu à l'un des paragraphes 5° à 16° de l'article 1 du Règlement sur les cabinets multidisciplinaires ou à l'Association.

La personne ou société qui reçoit ainsi des dossiers, livres et registres a les mêmes obligations quant à la conservation, l'utilisation et la destruction de ceux-ci qu'elle a à l'égard des siens.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 143, eev 15-01-94, a. 165.

144. Le titulaire d'un certificat de courtier immobilier, autre que celui de courtier immobilier affilié, qui reçoit les dossiers, livres et registres d'un autre titulaire conformément à l'article 143 doit, dans les 30 jours suivant la date de leur réception, en aviser par écrit l'Association.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 144, eev 15-01-94, a. 165.

CHAPITRE XII

Obligation d'un agent immobilier de se rapporter et de transmettre les informations nécessaires au maintien des dossiers, livres et registres

145. Le titulaire d'un certificat de courtier immobilier affilié ou d'un certificat d'agent immobilier agréé ou affilié doit se rapporter à la place d'affaires à laquelle il est affecté, de manière à ce que la personne physique qui dirige cette place d'affaires puisse connaître sa disponibilité et l'état d'avancement de ses travaux.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 145, eev 15-01-94, a. 165.

146. Le titulaire d'un certificat de courtier immobilier affilié ou d'un certificat d'agent immobilier agréé ou affilié doit se rapporter en personne à la place d'affaires à laquelle il est affecté, sur demande à cet effet du titulaire de certificat de courtier immobilier agréé ou de cabinet multidisciplinaire qui l'emploie ou pour lequel il est autorisé à agir, de la personne physique désignée pour représenter celui-ci pour l'application de la loi ou de la personne physique désignée pour diriger cette place d'affaires.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 146, eev 15-01-94, a. 165.

147. Le titulaire d'un certificat de courtier immobilier affilié ou d'un certificat d'agent immobilier agréé ou affilié doit transmettre sans délai, à la personne qui dirige la place d'affaires à laquelle il est affecté, les renseignements et documents nécessaires au maintien, par le titulaire de certificat de courtier immobilier agréé ou de cabinet multidisciplinaire qui l'emploie ou pour lequel il est autorisé à agir, des dossiers, livres et registres prévus au chapitre XI.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 147, eev 15-01-94, a. 165.

143. A certificate holder referred to in section 130 who ceases to act as a real estate broker shall, without delay, turn over his records, books and registers, other than those relating to the accounting for his enterprise, to any of the following persons or partnerships:

- (1) if he holds a chartered real estate broker's certificate, to another holder of such a certificate, to a multidisciplinary firm holding a certificate provided for in any of paragraphs 5 to 10 of section 1 of the Regulation respecting multidisciplinary firms or to the Association; or
- (2) if he holds a certificate for a real estate broker restricted to loans secured by immovable hypothec, to another holder of such a certificate, to the holder of a chartered real estate broker's certificate, to a multidisciplinary firm holding a certificate provided for in any of paragraphs 5 to 16 of section 1 of the Regulation respecting multidisciplinary firms or to the Association.

The person or partnership that receives those records, books and registers is under the same obligations regarding the conservation, use and destruction thereof as that person or partnership is under regarding his or its own records, books and registers.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 143, effective 01-15-94, s. 165.

144. The holder of a real estate broker's certificate other than an affiliated real estate broker's certificate who receives the records, books and registers of another certificate holder in accordance with section 143 shall notify the Association in writing within 30 days following the date of their receipt.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 144, effective 01-15-94, s. 165.

CHAPTER XII

A real estate agent's obligation to report and to pass on the information necessary for maintaining records, books and registers

145. The holder of an affiliated real estate broker's certificate or of a chartered or affiliated real estate agent's certificate shall report to the place of business to which he is assigned, so that the natural person who manages that place of business will be aware of his availability and the state of advancement of his work.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 145, effective 01-15-94, s. 165.

146. The holder of an affiliated real estate broker's certificate or of a chartered or affiliated real estate agent's certificate shall report in person to the place of business to which he is assigned, at the request of the holder of a chartered real estate broker's certificate or of a certificate for a multidisciplinary firm that employs him or on whose behalf he is authorized to act, at the request of the natural person designated to represent that certificate holder for the purposes of the Act or at the request of the natural person designated to manage that place of business.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 146, effective 01-15-94, s. 165.

147. The holder of an affiliated real estate broker's certificate or of a chartered or affiliated real estate agent's certificate shall, without delay, send to the person who manages the place of business to which he is assigned the information and documents that the holder of a chartered real estate broker's certificate or of a certificate for a multidisciplinary firm that employs him or on whose behalf he is authorized to act requires in order to maintain the records, books and registers provided for in Chapter XI.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 147, effective 01-15-94, s. 165.

CHAPITRE XIII

Fonds de financement de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec pour l'information du public

SECTION I Établissement du fonds

148. Un fonds intitulé « Fonds de financement de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec pour l'information du public » est établi. Il est constitué des intérêts générés par les sommes détenues en fidéicommiss par les courtiers immobiliers et par les cabinets multidisciplinaires titulaires d'un certificat prévu par l'un des paragraphes 5^o à 16^o de l'article 1 du Règlement sur les cabinets multidisciplinaires. Ce fonds de financement doit servir principalement à la production et à la diffusion d'informations relatives aux droits du public dans le domaine du courtage immobilier et subsidiairement, à l'inspection professionnelle des membres de l'Association et, si le montant le permet, à la discipline des membres de l'Association.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 148, eev 15-01-94, a. 165.

SECTION II

Règles relatives à l'administration du fonds de financement

149. Les affaires du fonds de financement sont administrées par le conseil d'administration de l'Association.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 149, eev 15-01-94, a. 165.

150. La comptabilité tenue pour le fonds de financement est intégrée à la comptabilité de l'Association, mais constitue néanmoins une partie distincte de cette dernière.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 150, eev 15-01-94, a. 165.

151. Les sommes d'argent constituant le fonds de financement sont placées par le conseil d'administration de l'Association de la façon suivante :

- 1^o la partie des sommes que le conseil d'administration de l'Association prévoit utiliser à court terme est déposée dans un compte distinct auprès de l'institution financière dont les dépôts sont garantis en vertu de la Loi sur l'assurance-dépôts ou assurés en vertu de la Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada choisie par l'Association ;
- 2^o l'autre partie est placée conformément aux paragraphes 2^o à 10^o de l'article 1339 du Code civil du Québec.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 151, eev 15-01-94, a. 165.

152. Le conseil d'administration de l'Association conclut, avec les institutions financières dépositaires des comptes généraux en fidéicommiss tenus par les titulaires d'un certificat de courtier immobilier, autre que celui de courtier immobilier affilié, les ententes relatives aux intérêts à payer sur ces comptes et au transfert au fonds de ces intérêts, ainsi que toute autre convention utile à l'application du présent règlement.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 152, eev 15-01-94, a. 165.

CHAPTER XIII

Financing fund of the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec for public information

DIVISION I Establishment of the fund

148. A fund entitled "Financing fund of the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec for public information" is hereby established and shall consist of the interest generated by the sums of money held in trust by real estate brokers and by multidisciplinary firms holding a certificate provided for in any of paragraphs 5 to 16 of section 1 of the Regulation respecting multidisciplinary firms. The financing fund shall be used primarily for the production and release of information relating to the rights of the public in the field of real estate brokerage and, subsidiarily, for professional inspection of the members of the Association and, if funds are sufficient, for discipline of those members.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 148, effective 01-15-94, s. 165.

DIVISION II

Rules relating to the administration of the financing fund

149. The business of the financing fund shall be administered by the board of directors of the Association.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 149, effective 01-15-94, s. 165.

150. The accounting done for the financing fund shall be integrated into the accounting of the Association but shall constitute a separate part thereof.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 150, effective 01-15-94, s. 165.

151. The sums of money constituting the financing fund shall be invested by the board of directors of the Association in the following manner:

- (1) the portion of the sums that the board of directors of the Association plans to use in the short term shall be deposited into a separate account with a financial institution whose deposits are guaranteed under the Deposit Insurance Act or insured under the Canada Deposit Insurance Corporation Act. That financial institution shall be chosen by the Association;
- (2) the other portion shall be invested in accordance with paragraphs 2 to 10 of article 1339 of the Civil Code of Québec.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 151, effective 01-15-94, s. 165.

152. The board of directors of the Association shall conclude, with the financial institutions with which the general trust accounts opened by the holders of a real estate broker's certificate other than an affiliated real estate broker's certificate are kept, agreements pertaining to the interest payable on those accounts and to the transfer of that interest to the fund, as well as any other agreement useful for the purposes of this By-law.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 152, effective 01-15-94, s. 165.

SECTION III

Conditions et modalités de versement au fonds de financement des intérêts générés par les sommes détenues en fidéicommiss

153. Le titulaire d'un certificat de courtier immobilier, autre que celui de courtier immobilier affilié, doit, dans la déclaration qu'il doit transmettre à une institution financière de même qu'à l'Association lorsqu'il ouvre un compte général en fidéicommiss conformément à l'article 111, prévoir que conformément à l'article 11 de la loi, les intérêts produits par les sommes déposées dans ce compte doivent être versées au fonds de financement et autoriser cette institution financière à transférer directement au fonds ces intérêts, déduction faite des frais d'administration, le cas échéant.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 153, eev 15-01-94, a. 165.

CHAPITRE XIV

Catégories de membres et conditions afférentes

SECTION I Catégories de membres

154. Est membre de l'Association à titre de « membre courtier », le titulaire d'un certificat de courtier immobilier, autre que celui de courtier immobilier affilié.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 154, eev 15-01-94, a. 165.

155. Est membre de l'Association à titre de « membre agent », le titulaire d'un certificat de courtier immobilier affilié ou d'un certificat d'agent immobilier.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 155, eev 15-01-94, a. 165.

156. Est membre de l'Association à titre de « membre représentant », la personne physique qui représente, pour l'application de la loi, une société ou une personne morale titulaire d'un certificat de courtier immobilier agréé ou titulaire d'un certificat de cabinet multidisciplinaire prévu par l'un des paragraphes 5° à 16° de l'article 1 du Règlement sur les cabinets multidisciplinaires.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 156, eev 15-01-94, a. 165.

157. Est membre de l'Association à titre de « membre directeur », la personne physique qui dirige une place d'affaires ou qui agit comme adjoint d'une personne qui dirige une place d'affaires.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 157, eev 15-01-94, a. 165.

SECTION II

Droits et restrictions afférents aux différentes catégories de membres

158. Chaque membre possède un droit de vote. Toutefois, une personne physique qui appartient à plus d'une catégorie de membres ne possède qu'un seul droit de vote.

Malgré ce qui précède, le membre dont le certificat fait l'objet d'une suspension voit son droit de vote suspendu jusqu'à la reprise d'effet de son certificat.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 158, eev 15-01-94, a. 165.

DIVISION III

Terms and conditions for the payment to the financing fund of interest generated by sums held in trust

153. The holder of a real estate broker's certificate other than an affiliated real estate broker's certificate shall, in the declaration that he must send to a financial institution and to the Association upon opening a general trust account in accordance with section 111, ensure that, in accordance with section 11 of the Act, the interest generated by the sums deposited into that account are paid to the financing fund and shall authorize that financial institution to transfer that interest directly to the fund, less any administration fees.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 153, effective 01-15-94, s. 165.

CHAPTER XIV

Categories of members and related conditions

DIVISION I Categories of members

154. The holder of a real estate broker's certificate other than an affiliated real estate broker's certificate is a "member broker" of the Association.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 154, effective 01-15-94, s. 165.

155. The holder of an affiliated real estate broker's certificate or of a real estate agent's certificate is a "member agent" of the Association.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 155, effective 01-15-94, s. 165.

156. A natural person who, for the purposes of the Act, represents a partnership or a legal person holding a chartered real estate broker's certificate or a certificate for a multidisciplinary firm provided for in any of paragraphs 5 to 16 of section 1 of the Regulation respecting multidisciplinary firms is a "member representative" of the Association.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 156, effective 01-15-94, s. 165.

157. Any natural person who manages a place of business or who acts as an assistant to such a person is a "member manager" of the Association.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 157, effective 01-15-94, s. 165.

DIVISION II

Rights and restrictions pertaining to the various categories of members

158. Each member is entitled to vote. However, a natural person who belongs to more than one category of members is entitled to only one vote.

Notwithstanding the foregoing, a member whose certificate is suspended is not entitled to vote until his certificate is reinstated.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 158, effective 01-15-94, s. 165.

CHAPITRE XV

Délimitation des régions prévues à l'article 86 de la loi

159. La région de Montréal est composée des régions administratives numéros 06, 13 et 16.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 159, eev 15-01-94, a. 165.

160. La région de Québec est composée des régions administratives numéros 03 et 12.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 160, eev 15-01-94, a. 165.

161. Les autres régions du Québec sont les suivantes :

- 1° la région Est, composée des régions administratives 01, 02, 09, 10 et 11 ;
- 2° la région Centre, composée des régions administratives 04, 05 et 14 ;
- 3° la région Ouest, composée des régions administratives 07, 08 et 15.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 161, eev 15-01-94, a. 165.

162. Les limites des régions administratives visées aux articles 159 à 161, sont prévues par le Décret concernant la révision des limites des régions administratives du Québec, décret 2000-87 du 22 décembre 1987 modifié par les décrets 1399-88 du 14 septembre 1988 et 1389-89 du 23 août 1989.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 162, eev 15-01-94, a. 165.

CHAPITRE XVI

Mode de communication des membres du conseil d'administration non présents à une séance du conseil d'administration

163. Une résolution écrite, signée par chacun des membres du conseil d'administration, est valide et a le même effet que si elle avait été adoptée à une assemblée du conseil d'administration dûment convoquée et tenue. Une telle résolution doit être insérée dans le livre des procès-verbaux et, le cas échéant, au livre des résolutions du conseil d'administration de l'Association, suivant sa date, au même titre qu'un procès-verbal régulier.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 163, eev 15-01-94, a. 165.

164. Les membres du conseil d'administration peuvent, si tous sont d'accord, participer à une assemblée du conseil d'administration à l'aide de moyens permettant à tous les participants de communiquer verbalement entre eux, notamment par téléphone ou vidéoconférence. Ils sont alors réputés avoir assisté à l'assemblée.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 164, eev 15-01-94, a. 165.

CHAPITRE XVII

Disposition finale

165. Le présent règlement entre en vigueur le 15 janvier 1994, à l'exception des paragraphes 2° et 6° de l'article 1, des articles 3, 7, 47 à 52, 85 à 100 et des annexes 1 à 5 qui entreront en vigueur le 1^{er} août 1994.

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, a. 165.

CHAPTER XV

Boundaries of the regions provided for in section 86 of the Act

159. The Montreal region consists of administrative regions 06, 13 and 16.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 159, effective 01-15-94, s. 165.

160. The Québec City region consists of administrative regions 03 and 12.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 160, effective 01-15-94, s. 165.

161. The other regions of Québec are as follows:

- (1) the Eastern region, consisting of administrative regions 01, 02, 09, 10 and 11;
- (2) the Central region, consisting of administrative regions 04, 05 and 14; and
- (3) the Western region, consisting of administrative regions 07, 08 and 15.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 161, effective 01-15-94, s. 165.

162. The boundaries of the administrative regions referred to in sections 159 to 161 are described in Order in Council 2000-87 dated 22 December 1987 and entitled "Décret concernant la révision des limites des régions administratives du Québec", amended by Orders in Council 1399-88 dated 14 September 1988 and 1389-89 dated 23 August 1989.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 162, effective 01-15-94, s. 165.

CHAPTER XVI

Method of communicating with members of the board of directors not present at a meeting of the board of directors

163. A written resolution signed by each member of the board of directors is valid and has the same effect as if it had been adopted at a meeting of the board of directors duly convened and held. Such a resolution shall be inserted into the minutes book and, where applicable, into the resolutions book of the board of directors of the Association, according to its date, in the same way as regular minutes.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 163, effective 01-15-94, s. 165.

164. The members of the board of directors may, if they are all in agreement, participate in a meeting of the board of directors in a manner that allows all the participants to communicate verbally with each other, such as by telephone or videoconference. The members are then deemed to have attended the meeting.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 164, effective 01-15-94, s. 165.

CHAPTER XVII

Final provision

165. This By-law comes into force on 15 January 1994, except for paragraphs 2 and 6 of section 1, sections 3, 7, 47 to 52, and 85 to 100, and Schedules 1 to 5, which will come into force on 1 August 1994.

O.C. 1865-93 (1993) 125 G.O. // 7077, s. 165.

ANNEXE 1

(a. 87)

PROMESSE D'ACHAT

LOGO PROMESSE D'ACHAT

Le présent formulaire ne constitue pas le contrat préliminaire requis aux termes des articles 1785 et suivants du Code civil du Québec dans le cas où la vente d'un immeuble à usage d'habitation, bâti ou à bâtir, est faite par le constructeur de l'immeuble ou par un promoteur à une personne physique qui l'acquiert pour l'occuper elle-même, que cette vente comporte ou non le transfert à l'acquéreur des droits du vendeur sur le sol.

1. IDENTIFICATION DES PARTIES

nom de l'acheteur 1 _____

adresse de l'acheteur 1 _____ (code postal) (numéro de téléphone) _____

nom de l'acheteur 2 _____

adresse de l'acheteur 2 _____ (code postal) (numéro de téléphone) _____

(ci-après appelé l'ACHETEUR)

nom du vendeur 1 _____

adresse du vendeur 1 _____ (code postal) (numéro de téléphone) _____

nom du vendeur 2 _____

adresse du vendeur 2 _____ (code postal) (numéro de téléphone) _____

(ci-après appelé le VENDEUR)

2. OBJET DU CONTRAT

2.1 Par la présente, l'ACHETEUR promet d'acheter par l'intermédiaire de _____, courtier immobilier, représenté par _____ (numéro du certificat de l'agent immobilier ou du courtier immobilier affilié), l'immeuble ci-après décrit aux prix et conditions énoncés ci-dessous.

3. DESCRIPTION SOMMAIRE DE L'IMMEUBLE

3.1 ADRESSE _____ (numéro, rue, ville) _____

3.2 L'IMMEUBLE, avec construction y érigée, est désigné comme suit:

Désignation cadastrale: _____ (numéro de lot, subdivision) _____ (nom du cadastre officiel)

Mesurant: _____, pour une superficie de _____.

L'immeuble est détenu en copropriété divisé
 indivisé pour une quote-part de _____ %.

L'immeuble en copropriété comprend _____ espace(s) de stationnement (n^{os} _____) et _____ espace(s) de rangement (n^{os} _____).

(ci-après appelé l'IMMEUBLE)

4. PRIX ET ACOMPTE

4.1 PRIX Le prix d'achat sera de _____ dollars (_____ \$) que l'ACHETEUR convient de payer entièrement lors de la signature de l'acte de vente, à moins qu'un autre mode de paiement ne soit prévu, ci-après. Toutes taxes sur les produits et services, taxe de vente du Québec ou autre taxe pouvant être imposée comme conséquence de la vente et devant être perçues par le vendeur en vertu des lois fiscales applicables, devront être remises par l'acheteur au vendeur à ces fins au moment de la signature de l'acte de vente.

4.2 ACOMPTE Avec la présente promesse d'achat, l'ACHETEUR remet à l'intermédiaire mentionné ci-dessus, à titre d'acompte sur le prix de vente à payer, une somme de _____ dollars (_____ \$) au moyen d'un chèque fait à l'ordre de « _____ (nom du courtier inscripteur) _____ en fidécommiss » (ci-après appelé le FIDUCIAIRE). Après l'acceptation de la présente promesse d'achat, le chèque pourra être visé et devra être remis au FIDUCIAIRE. Celui-ci devra déposer cette somme dans un compte en fidécommiss jusqu'à la signature de l'acte de vente, alors qu'elle sera imputée au prix d'achat. Dès qu'il aura déposé cette somme dans un compte en fidécommiss, le fiduciaire devra remettre un reçu au déposant. Advenant que la présente promesse d'achat devienne nulle et non avenue, le FIDUCIAIRE devra, rembourser immédiatement à L'ACHETEUR, le dépôt sans intérêt. Autrement, le FIDUCIAIRE ne pourra disposer de ce dépôt que conformément à la présente promesse d'achat.

SCHEDULE 1

(s. 87)

PROMISE TO PURCHASE

LOGO PROMISE TO PURCHASE

This form does not constitute the preliminary contract required under articles 1785 and following of the Civil Code of Québec where an existing or planned residential IMMOVABLE is sold by the builder or a promoter to a natural person who acquires it to occupy it, whether or not the sale includes the transfer to him of the seller's rights over the land.

1. IDENTIFICATION OF THE PARTIES

Name of buyer 1 _____

Address of buyer 1 _____ (postal code) (telephone no.) _____

Name of buyer 2 _____

Address of buyer 2 _____ (postal code) (telephone no.) _____

(hereinafter called the BUYER)

Name of seller 1 _____

Address of seller 1 _____ (postal code) (telephone no.) _____

Name of seller 2 _____

Address of seller 2 _____ (postal code) (telephone no.) _____

(hereinafter called the SELLER)

2. OBJECT OF THE CONTRACT

2.1 The BUYER hereby promises to purchase, through _____, _____ real estate broker, represented by _____ (certificate number of real estate agent or affiliated real estate broker), the immovable described hereinafter, at the price and under the conditions stated below.

3. SUMMARY DESCRIPTION OF THE IMMOVABLE

3.1 ADDRESS: _____ (number, street, city) _____

3.2 THE IMMOVABLE, with construction erected thereon, is designated as follows:

Cadastral designation: _____ (lot number, subdivision) _____ (name of official cadastre)

Measuring: _____, for an area of _____.

The IMMOVABLE is held in divided co-ownership
 undivided co-ownership for a share equal to _____ %.

The IMMOVABLE held in co-ownership has _____ parking space(s) (nos. _____) and _____ storage space(s) (nos. _____).";

(hereinafter called the IMMOVABLE)

4. PRICE AND DEPOSIT

4.1 PRICE The purchase price shall be _____ dollars (\$ _____), which the BUYER agrees to pay in full upon the signing of the act of sale, unless another method of payment is provided for hereinafter. Any goods and services tax, Québec sales tax or other tax that may be imposed as a result of the sale and that is to be collected by the SELLER under the applicable taxation laws shall, upon the signing of the act of sale, be remitted by the BUYER to the SELLER for those purposes.

4.2 DEPOSIT With this PROMISE TO PURCHASE, the BUYER remits to the intermediary referred to above, as an instalment on the sale price to be paid, the sum of dollars _____ (\$ _____) by cheque payable to the order of " _____ (name of listing broker) _____ in trust" (hereinafter called the TRUSTEE). Following the acceptance of this PROMISE TO PURCHASE, the cheque may be certified and shall be given to the TRUSTEE, who shall deposit it into a trust account until the signing of the act of sale, whereupon that sum shall be applied against the purchase price. As soon as he has deposited that sum into a trust account, the TRUSTEE shall give the depositor a receipt. Should this PROMISE TO PURCHASE become null and void, the TRUSTEE shall immediately refund the deposit to the BUYER without interest. Otherwise, the TRUSTEE may use that deposit only in accordance with this PROMISE TO PURCHASE.

5. DÉCLARATIONS ET OBLIGATIONS DE L'ACHETEUR

- 5.1 DÉCLARATIONS** À moins de stipulation contraire ci-après, L'ACHETEUR a examiné l'IMMEUBLE et s'en déclare satisfait _____.
- 5.2** À moins de stipulation contraire ci-après, l'ACHETEUR a de plus examiné, s'il y a lieu, la déclaration de copropriété, incluant le règlement de l'immeuble, et s'en déclare satisfait _____.
- 5.3 TAXES** L'ACHETEUR s'engage, suite à la signature de l'acte de vente, à payer, le cas échéant, le droit de mutation.
- 5.4 FRAIS** L'ACHETEUR s'engage à assumer les frais de l'acte de vente, de sa publication, ainsi que des copies requises.
- 5.5 INCESSIBILITÉ** L'ACHETEUR s'engage à ne pas vendre, céder ou autrement aliéner ses droits dans la présente promesse d'achat, sans obtenir au préalable le consentement écrit du VENDEUR.

6. DÉCLARATIONS ET OBLIGATIONS DU VENDEUR

- 6.1 DÉCLARATIONS** Le VENDEUR déclare, à moins de stipulations contraires ci-après :
- a) n'avoir connaissance d'aucun facteur se rapportant à l'immeuble susceptible, de façon significative, d'en diminuer la valeur ou les revenus ou d'en augmenter les dépenses, sauf: _____
- b) n'avoir reçu aucun avis d'une autorité compétente indiquant que l'immeuble n'est pas conforme aux lois et règlements en vigueur ni aucun avis d'un assureur à la suite duquel il n'aurait pas remédié de façon complète au défaut y étant dénoncé, sauf _____
- c) ne pas être un non résident canadien au sens des lois fiscales provinciale et fédérale ;
- d) que la municipalité concernée fournit à l'immeuble les services d'aqueduc et d'égout; _____
- e) l'immeuble ne fait pas partie d'un ensemble immobilier au sens de la Loi sur la Régie du logement; _____
- f) l'immeuble n'est pas assujéti à la Loi sur la protection du territoire agricole; _____
- g) l'immeuble n'est pas un bien culturel classé ou reconnu et n'est pas situé dans un arrondissement historique ou naturel, dans un site historique classé ni dans une aire de protection conformément à la Loi sur les biens culturels _____
- h) l'immeuble est conforme aux lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement; _____
- i) dans le cas d'un immeuble comportant bail, le vendeur fait les déclarations suivantes :
- i) les loyers rapportent au moins _____ dollars (_____ \$) annuellement et les baux viennent à échéance le _____ ;
- ii) aucun avis susceptible de modifier les baux n'a été envoyé par l'une ou l'autre des parties et aucune instance n'est en cours devant la Régie du logement ;
- iii) il n'a reçu aucun avis d'un locataire ou du conjoint d'un locataire déclarant que l'immeuble, ou une partie de celui-ci, sert de résidence familiale _____ ;
- j) autres déclarations _____
- 6.2 LIVRAISON DE L'IMMEUBLE** Le VENDEUR promet de vendre l'IMMEUBLE à l'ACHETEUR et, à moins de stipulation contraire ci-après, s'engage à le livrer dans l'état où il se trouvait lorsque ce dernier l'a examiné
- 6.3 FRAIS DE REMBOURSEMENT ET DE RADIATION** Les frais reliés au remboursement et à la radiation de toute créance garantie par hypothèque, priorité ou tout autre droit réel affectant l'immeuble dont le paiement ne serait pas assumé par l'acquéreur seront à la charge du vendeur.
- Les frais reliés au remboursement incluent toute pénalité pouvant être exigible dans le cas d'un remboursement par anticipation.

5. DECLARATIONS AND OBLIGATIONS OF THE BUYER

- 5.1 DECLARATIONS** Unless stipulated otherwise hereinafter, the BUYER has examined the IMMOVABLE and declares that he is satisfied therewith. _____.
- 5.2** Unless stipulated otherwise hereinafter, the BUYER has also examined, where applicable, the declaration of co-ownership, including the by-laws of the IMMOVABLE, and declares that he is satisfied therewith. _____.
- 5.3 TAXES** The BUYER undertakes, after the signing of the act of sale, to pay any applicable transfer duties.
- 5.4 COSTS** The BUYER undertakes to assume the costs of the act of sale, of its publication and of the copies required.
- 5.5 NON-ASSIGNABILITY** The BUYER undertakes not to sell, assign or otherwise alienate his rights in this PROMISE TO PURCHASE without obtaining the prior written consent of the SELLER.

6. DECLARATIONS AND OBLIGATIONS OF THE SELLER

- 6.1 DECLARATIONS** The SELLER declares, unless stipulated otherwise hereinafter, that:
- (a) he is not aware of any factor relating to the IMMOVABLE and liable to significantly reduce the value thereof, reduce the income generated thereby or increase the expenses relating thereto, except; _____
- (b) he has not received any notice from a competent authority indicating that the IMMOVABLE does not conform to the laws and regulations in force, or any notice from an insurer, following which he has not fully remedied the defect declared in either notice, except; _____
- (c) he is not a non-resident of Canada within the meaning of the provincial and federal taxation laws;
- (d) the municipality concerned provides water and sewer services to the IMMOVABLE; _____
- (e) the IMMOVABLE is not part of a housing complex within the meaning of the Act respecting the Régie du logement; _____
- (f) the IMMOVABLE is not subject to the Act to preserve agricultural land; _____
- (g) the IMMOVABLE is not classified or recognized cultural property and is not situated in a historic or natural district, on a classified historic site or in a protected area provided for in the Cultural Property Act; _____
- (h) the IMMOVABLE conforms to the laws and regulations relating to protection of the environment; _____
- (i) in the case of an IMMOVABLE under lease, the SELLER makes the following declarations:
- i. the rents bring in at least _____ dollars (\$ _____) per year and the leases expire on _____;
- ii. no notice liable to amend the leases has been sent by any of the parties and no proceedings are pending before the Régie du logement;
- iii. he has not received any notice from a lessee or from the spouse of a lessee to the effect that the IMMOVABLE or part thereof is used as a family residence _____;
- (j) other declarations _____
- 6.2 DELIVERY OF THE IMMOVABLE** The SELLER promises to sell the IMMOVABLE to the BUYER and, unless stipulated otherwise hereinafter, undertakes to deliver the IMMOVABLE in the condition that it was in when the BUYER examined it
- 6.3 COSTS RELATING TO REPAYMENT AND CANCELLATION** The costs relating to the repayment and cancellation of any debt secured by hypothec, prior claim or any other real right affecting the IMMOVABLE shall be borne by the SELLER where payment of those costs will not be assumed by the BUYER.
- The costs relating to repayment include any penalty exigible for early repayment.

- 6.4 DOCUMENTS DE PROPRIÉTÉ** LE VENDEUR fournira à l'ACQUÉREUR un bon titre de propriété, libre de toute redevance, priorité, hypothèque, droit réel, charge ou autre limitation de droit privé sauf les servitudes usuelles et apparentes d'utilité publique, toute créance affectant l'immeuble dont le remboursement est, le cas échéant, assumé par l'ACQUÉREUR aux termes des présentes et ce qui suit:

Le VENDEUR se portera également garant envers l'ACHETEUR de toute violation aux limitations de droit public qui grèvent le bien et qui échappent au droit commun de la propriété sauf _____

Le VENDEUR fournira à l'ACHETEUR, dans un délai de _____ jours une copie authentique de son titre d'acquisition, une copie authentique des actes translatifs de propriété et constitutifs de servitude couvrant une période de _____ ans, de même qu'un certificat de localisation préparé par un arpenteur-géomètre indiquant l'état actuel de la propriété; tout nouveau certificat étant à la charge de l'ACHETEUR s'il ne révèle aucune modification au certificat précédent. Dans le cas d'un immeuble qui fait l'objet d'une déclaration de copropriété, le VENDEUR fournira également à l'ACHETEUR la déclaration de copropriété, incluant le règlement de l'immeuble. Dans le cas d'un immeuble qui fait l'objet d'une déclaration de copropriété un certificat de localisation décrivant la partie divisée vendue sera suffisant.

- 6.5 VICE OU IRRÉGULARITÉ** Advenant la dénonciation aux parties, avant la signature de l'acte de vente, d'un quelconque vice ou d'une quelconque irrégularité affectant les titres, ou au cas de non conformité à quelque garantie du VENDEUR contenue aux présentes, ce dernier disposera d'un délai de 21 jours à compter de la réception d'un avis écrit à cet effet, pour aviser l'ACHETEUR, par écrit, qu'il a remédié, à ses frais, au vice ou irrégularité soulevé, ou qu'il ne peut y remédier.

Dans cette dernière éventualité, l'ACHETEUR pourra, dans les cinq (5) jours suivant la réception d'un tel avis, aviser le VENDEUR, par écrit:

- a) qu'il achète avec les vices ou irrégularité allégués, auquel cas la garantie du VENDEUR sera diminuée d'autant, ou
- b) qu'il rend la présente promesse d'achat nulle et non avenue, auquel cas les honoraires, dépenses et frais alors raisonnablement engagés par l'une ou l'autre des parties seront à la seule charge du VENDEUR.

Dans le cas où l'ACHETEUR ne se serait pas prévalu des dispositions des paragraphes a) ou b) dans le délai stipulé, la présente promesse d'achat deviendra nulle et non avenue, auquel cas les honoraires, dépenses et frais alors engagés par chacune des parties seront à leur charge respective.

- 6.6 INTERVENTION DU CONJOINT** Si une partie de l'IMMEUBLE constitue la résidence familiale du VENDEUR, ou si son régime matrimonial le rend nécessaire, ce dernier s'engage à remettre à l'ACHETEUR dès l'acceptation des présentes, soit un document constatant le consentement de son conjoint et, le cas échéant, son concours ainsi que l'engagement de ce dernier à intervenir à l'acte de vente notarié aux mêmes fins, soit copie d'un jugement l'autorisant à vendre l'IMMEUBLE sans le consentement de son conjoint. A défaut, l'ACHETEUR pourra, par un avis écrit à cet effet, rendre la présente promesse d'achat nulle et non avenue.

7. DÉCLARATIONS ET OBLIGATIONS COMMUNES AUX PARTIES

- 7.1 ACTE DE VENTE** Les parties s'engagent à signer un acte de vente devant le notaire _____ le ou avant le _____ 19 _____. L'ACHETEUR sera propriétaire à compter de la signature de l'acte de vente.

- 7.2 RÉPARTITIONS** Au moment de la signature de l'acte de vente, toutes les répartitions relatives notamment aux taxes foncières générales et spéciales, aux dépenses de copropriété, aux réserves de combustibles, ainsi qu'aux revenus et dépenses afférents à l'IMMEUBLE seront faites en date _____.

S'il s'agit d'une copropriété divisée, il n'y aura aucune répartition de tout fonds quelconque de la copropriété.

- 7.3 RÉTRIBUTION AU COURTIER** Les parties chargent de façon irrévocable le notaire instrumentant à retenir à même le produit de la vente et à payer directement à _____, courtier, la rétribution prévue au contrat de courtage consenti par le VENDEUR.

- 7.4 INCLUSIONS** Sont inclus dans la vente: a) les installations permanentes de chauffage, d'électricité et d'éclairage; b) autres: _____

- 6.4 OWNERSHIP DOCUMENTS** The SELLER shall supply the BUYER with a valid title of ownership, free of any debt, prior claim, hypothec, real right, charge or other restriction of private law, other than the usual and apparent servitudes of public utility, any debt affecting the IMMOVABLE of which the repayment, where applicable, is assumed by the BUYER under the terms of this PROMISE TO PURCHASE and under the following terms: _____

The SELLER shall be warrantor towards the BUYER for any violation of the restrictions of public law that affect the property and that are exceptions to the ordinary law of ownership, except _____

The SELLER shall supply to the BUYER, within a period of days _____, an authentic copy of his title of acquisition, an authentic copy of the acts of property transfer and of the acts constituting a servitude covering a period of years _____, as well as a certificate of location drawn up by a land surveyor and describing the current state of the property; the cost of any new certificate of location shall be borne by the BUYER where the previous certificate proves not to have been amended. In the case of an IMMOVABLE covered by a declaration of co-ownership, the SELLER shall also supply the BUYER with the declaration of co-ownership, including the by-laws of the IMMOVABLE. In the case of an IMMOVABLE covered by a declaration of co-ownership, a certificate of location describing the divided part sold is sufficient.

- 6.5 DEFECT OR IRREGULARITY** Should the parties be notified, before the signing of the act of sale, of any defect or irregularity whatsoever affecting the titles, or in the case of non-conformity with any guarantee of the SELLER contained herein, the SELLER shall, within 21 days following receipt of a written notice to that effect, notify the BUYER, in writing, that he has remedied that defect or irregularity at his expense or that he is unable to remedy it.

In the latter eventuality, the BUYER may, within a period of 5 days following receipt of such a notice, notify the SELLER, in writing:

- (a) that he is purchasing with the alleged defects or irregularities, in which case the SELLER'S guarantee shall be reduced accordingly, or
- (b) that he renders this PROMISE TO PURCHASE null and void, in which case the fees, expenses and costs reasonably incurred until then by any of the parties shall be borne only by the SELLER.

Where the BUYER has not availed himself of the provisions of paragraphs a) or b) above within the period stipulated, this PROMISE TO PURCHASE shall become null and void, in which case each party shall bear the fees, expenses and costs incurred by him until then.

- 6.6 INTERVENTION OF SPOUSE** If part of the IMMOVABLE constitutes the SELLER'S family residence, or where rendered necessary by the SELLER'S matrimonial regime, the SELLER undertakes to remit to the BUYER, as soon as this PROMISE TO PURCHASE is accepted, either a document evidencing his spouse's consent and, where applicable, his spouse's concurrence and an undertaking by his spouse to intervene for the same purposes in the notarial act of sale, or a copy of a judgment authorizing him to sell the IMMOVABLE without his spouse's consent. Failing that, the BUYER may, by giving written notice to that effect, render this PROMISE TO PURCHASE null and void.

7. DECLARATIONS AND OBLIGATIONS COMMON TO THE PARTIES

- 7.1 ACT OF SALE** The parties undertake to sign an act of sale before, _____ before _____, notary, on or before _____ 19 _____. The BUYER shall be the owner upon the signing of the act of sale.

- 7.2 ADJUSTMENTS** Upon the signing of the act of sale, all the adjustments in respect of general and special real estate taxes, co-ownership expenses, fuel reserves and income or expenses relating to the IMMOVABLE shall be made as of _____ 19 ____.

If the IMMOVABLE is held in divided co-ownership, there shall be no adjustments in respect of any fund whatsoever of the co-ownership.

- 7.3 BROKER'S REMUNERATION** The parties irrevocably instruct the acting notary to withhold from the proceeds of the sale and to pay directly to _____, real estate broker, the compensation provided for in the brokerage contract awarded by the SELLER.

- 7.4 INCLUSIONS** Included in the sale are: (a) heating, electrical and lighting installations of a permanent nature; (b) other inclusions: _____

- 7.5 EXCLUSIONS** Sont exclus de la vente : a) les tringles à rideaux et les stores ;
b) autres : _____
c) les appareils suivant qui font l'objet d'un contrat de location : _____

8. AUTRES DÉCLARATIONS ET CONDITIONS

8.1 _____

9. ANNEXES

- 9.1 Les dispositions apparaissant aux annexes désignées ci-dessous, font partie intégrante des présentes :

Annexe A: AA-□□□□ Annexe B: AB-□□□□ Annexe générale: AG-□□□□
Autre : _____

10. CONDITIONS D'ACCEPTATION

- 10.1 **Les parties déclarent que leur consentement aux présentes n'est le résultat d'aucune représentation ou condition qui n'y est pas écrite.** La présente promesse d'achat est irrévocable jusqu'à _____ heures, le _____. Si la promesse est acceptée dans ce délai, l'acceptation devra être notifiée à l'acheteur dans les _____ heures qui suivent l'expiration du délai. Si la promesse n'est pas acceptée dans ce délai ou si l'acceptation n'a pas été notifiée à l'acheteur dans le délai prévu, la promesse sera nulle et non avenue et le dépôt considéré comme acompte sur le prix de vente, auquel il a été référé précédemment, sera remboursé à l'acheteur immédiatement. Par contre, si la promesse est acceptée et que notification est reçue dans le délai imparti, cette promesse d'achat constituera un contrat liant juridiquement les parties.

11. DIVERS

- 11.1 Rien dans ce qui est stipulé dans la présente promesse d'achat ne doit être interprété comme venant restreindre le droit du courtier immobilier d'obtenir, le cas échéant, le paiement de toutes sommes pouvant lui être dues à titre de rétribution ou de dommages-intérêts selon les règles ordinaires du droit notamment, mais sans limiter la généralité de ce qui précède, dans le cas où la vente n'aurait pas lieu parce que c'est le vendeur ou l'acheteur qui y a volontairement fait obstacle ou qui a autrement volontairement empêché la conclusion de la vente.

12. INTERPRÉTATION

- 12.1 A moins que le contexte ne s'y oppose, tout mot écrit au masculin comprend aussi le féminin et vice versa et tout mot écrit au singulier comprend aussi le pluriel et vice versa.

SIGNATURES

ACHETEUR L'ACHETEUR reconnaît avoir lu et compris cette promesse d'achat, y compris les annexes, a en avoir reçu copie.

Signé à _____, le _____ 19 _____, à _____ h _____.

Signature d'acheteur 1

Signature conjoint d'acheteur 1

Témoin

Signature d'acheteur 2

Signature conjoint d'acheteur 2

Témoin

RÉPONSE DU VENDEUR Le VENDEUR reconnaît avoir lu et compris cette promesse d'achat, y compris les annexes, et en avoir reçu copie.

Il déclare _____ cette promesse d'achat.

(indiquer à la main « accepter » ou « refuser »)

y faire la contre-proposition CP-□□□□

Signé à _____, le _____ 19 _____, à _____ h _____.

Signature vendeur 1

Témoin

- 7.5 EXCLUSIONS** Excluded from the sale are: (a) curtain rods and blinds;
(b) other exclusions: _____
(c) the following appliances covered by a leasing contract: _____

8. OTHER DECLARATIONS AND CONDITIONS

8.1 _____

9. ANNEXES

- 9.1 The provisions of the Annexes designated below are an integral part of this PROMISE TO PURCHASE:

Annex A: AA-□□□□ Annex B: AB-□□□□ Annex G - General: AG-□□□□
Other: _____

10. CONDITIONS OF ACCEPTANCE

- 10.1 **The parties declare that their consent to this PROMISE TO PURCHASE is not the result of any representation or condition not contained herein.** This PROMISE TO PURCHASE is irrevocable until _____ o'clock, on _____, 19 _____. If this PROMISE TO PURCHASE is accepted by that deadline, the BUYER shall be notified of the acceptance within a period of _____ hours following that deadline. If this PROMISE TO PURCHASE is not accepted by that deadline or if the BUYER is not notified of the acceptance within the period stipulated, this PROMISE TO PURCHASE shall be null and void and the deposit referred to above and considered to be an instalment on the sale price shall be refunded to the BUYER immediately. However, if this PROMISE TO PURCHASE is accepted and notification is received within the period stipulated, this PROMISE TO PURCHASE shall constitute a contract that is legally binding on the parties.

11. MISCELLANEOUS

- 11.1 Nothing stipulated in this PROMISE TO PURCHASE shall be interpreted as restricting the real estate broker's right to obtain, where applicable, payment of any sums of money that may be due to him as compensation or damages according to the ordinary rules of ordinary law, particularly, but without limiting the generality of the foregoing, where a sale does not take place because the SELLER or the BUYER voluntarily blocks the sale or otherwise voluntarily prevents its conclusion.

12. INTERPRETATION

- 12.1 Unless the context indicates otherwise, the masculine form includes the feminine form and vice versa, and the singular includes the plural and vice versa.

SIGNATURES

BUYER The BUYER acknowledges having read and understood this PROMISE TO PURCHASE, including the Annexes, and having received a copy thereof.

Signed in _____, on _____ 19 _____, at _____ o'clock.

Signature of BUYER 1

Signature of spouse of BUYER 1

Witness

Signature of BUYER 2

Signature of spouse of BUYER 2

Witness

SELLER'S REPLY The SELLER acknowledges having read and understood this PROMISE TO PURCHASE, including the Annexes, and having received a copy hereof.

He hereby this _____ PROMISE TO PURCHASE.

(enter by hand "accepts" or "refuses")

submits Counter-Proposal CP- □□□□

Signed in _____, on _____ 19 _____, at _____ o'clock.

Signature of SELLER 1

Witness

Signature vendeur 2

Témoin

ACCUSÉ DE RÉCEPTION L'ACHETEUR reconnaît avoir reçu copie de la réponse du VENDEUR.

Signé à _____, le _____ 19 _____, h _____.

Signature d'acheteur 1

Témoin

Signature d'acheteur 2

Témoin

INTERVENTION DU CONJOINT DU VENDEUR Le soussigné déclare être le conjoint du VENDEUR, consentir, et, le cas échéant, concourir à l'acceptation de la présente promesse d'achat, y compris les annexes, et s'engager à intervenir à l'acte de vente notarié à toutes fins que de droit.

Signé à _____, le _____ 19 _____, à _____ h _____.

Signature : conjoint du vendeur 1

Témoin

Signature : conjoint du vendeur 2

Témoin

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, annexe 1, eev 01-08-94, a. 165.

ANNEXE 2

(a. 87)

ANNEXE A – IMMEUBLE

LOGO ANNEXE A - IMMEUBLE

A1 IDENTIFICATION DU CONTRAT PRINCIPAL

Les dispositions apparaissant à la présente annexe font partie intégrante de la promesse d'achat PA- □□□□ portant sur l'IMMEUBLE sis au _____ (adresse) _____.

A2. OCCUPATION DES LIEUX

A2.1 LIEUX OCCUPÉS PAR LE VENDEUR Le VENDEUR s'engage à rendre les lieux qu'il occupe disponibles pour occupation par l'ACHETEUR à compter du _____ 19 _____, et à les laisser libres de tout bien non inclus à la présente promesse d'achat, à défaut de quoi l'ACHETEUR pourra les faire enlever aux frais du VENDEUR. Advenant que le VENDEUR quitte les lieux avant cette date, il demeurera toutefois responsable de maintenir les lieux dans l'état où ils se trouvaient lorsque l'ACHETEUR les a examinés.

Si l'occupation des lieux doit être postérieure à la signature de l'acte de vente, il y aura lieu de compléter le texte qui suit :

Au moment de la signature de l'acte de vente, le prix d'achat sera rajusté d'un montant équivalent à _____ \$ par mois, calculé de la date de signature de l'acte de vente jusqu'à la date prévue d'occupation, en guise de compensation pour l'occupation des lieux par le VENDEUR pendant cette période. Le VENDEUR continuera d'assumer, pendant cette période, les frais de chauffage, d'électricité et d'entretien général des lieux occupés.

A3. MODE DE PAIEMENT

A3.1 ACOMPTE L'acompte versé conformément à 4.2 de la présente promesse d'achat : _____ \$

A3.2 SOMME ADDITIONNELLE Au moment de la signature de l'acte de vente, l'ACHETEUR versera ou fera verser, par chèque visé, à l'ordre du notaire instrumentant en fidéicommis une somme additionnelle : cette somme comprend tout montant devant être obtenu sous forme de nouvel emprunt hypothécaire, conformément à la section A4.

_____ \$

Signature of SELLER 2

Witness

ACKNOWLEDGMENT OF RECEIPT The BUYER acknowledges having received a copy of the SELLER'S reply.

Signed in _____, on _____ 19 _____, at _____ o'clock.

Signature of BUYER 1

Witness

Signature of BUYER 2

Witness

INTERVENTION OF SELLER'S SPOUSE The undersigned declares that he is the spouse of the SELLER, that he consents to and, where applicable, concurs in the acceptance of this PROMISE TO PURCHASE, including the Annexes, and that he undertakes to intervene in the notarial act of sale for all legal purposes.

Signed in _____, on _____ 19 _____, at _____ o'clock.

Signature of spouse of SELLER 1

Witness

Signature of spouse of SELLER 2

Witness

O.C. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 7077, schedule 1, eev 08-01-94, s. 165.

SCHEDULE 2

(s. 87)

ANNEX A – IMMOVABLE

LOGO ANNEX A IMMOVABLE

A1. IDENTIFICATION OF PRINCIPAL CONTRACT

The provisions of this Annex are an integral part of PROMISE TO PURCHASE PP-□□□□ pertaining to the IMMOVABLE situated at _____ (address) _____.

A2. OCCUPANCY OF PREMISES

A2.1 PREMISES OCCUPIED BY THE SELLER The SELLER undertakes to render the premises that he occupies available for occupancy by the BUYER from _____ 19 _____, and to leave them free of any property not included in this PROMISE TO PURCHASE, failing which the BUYER may have it removed at the SELLER'S expense. If the SELLER vacates the premises before that date, he shall nevertheless remain responsible for keeping the premises in the condition that they were in when the BUYER examined them.

If the occupancy of the premises is to be subsequent to the signing of the act of sale, the following text should be completed:

Upon the signing of the act of sale, the purchase price shall be adjusted by an amount equal to \$ _____ per month, calculated from the date of signing of the act of sale to the scheduled date of occupancy, as compensation for the SELLER'S occupancy of the premises during that period. The SELLER shall continue, during that period, to assume the heating, electricity and general maintenance costs relating to the premises occupied.

A3. METHOD OF PAYMENT

A3.1 DEPOSIT The deposit paid in accordance with 4.2 of this PROMISE TO PURCHASE is: _____ \$

A3.2 ADDITIONAL SUM Upon the signing of the act of sale, the BUYER shall pay, or shall cause to be paid, by certified cheque payable to the order of the acting notary in trust, an additional sum: that sum shall include any amount to be obtained in the form of a new hypothecary loan, in accordance with Division A4.

_____ \$

A3.3 EMPRUNT EXISTANT L'ACHETEUR assumera, conformément à la section A5, les obligations relatives aux emprunts hypothécaires existants, dont le solde global s'élève à environ :

_____ \$

A3.4 SOLDE DU PRIX DE VENTE L'ACHETEUR remboursera au VENDEUR, conformément à la section A6, le solde du prix de vente, soit :

_____ \$

PRIX TOTAL

_____ \$

A4. NOUVEL EMPRUNT HYPOTHÉCAIRE

A4.1 MODALITÉ L'ACHETEUR s'engage à entreprendre de bonne foi, dans les plus brefs délais et à ses frais, toutes les démarches nécessaires pour obtenir un emprunt de _____ \$, garanti par une hypothèque de _____ rang; cet emprunt, portant intérêt au taux courant, lequel ne doit pas dépasser _____ % l'an (calculé semi-annuellement et non à l'avance), sera payable par versements maximaux de _____ (fusionnant le capital et les intérêts), calculés selon un plan d'amortissement de _____ ans, le solde en devenant exigible dans _____ ans.

A4.2 ENGAGEMENT L'ACHETEUR s'engage à fournir au VENDEUR, dans les _____ jours suivant l'acceptation des présentes, copie de l'engagement d'un prêteur hypothécaire à lui consentir un tel emprunt. La réception d'un tel engagement dans ce délai aura pour effet de satisfaire pleinement aux conditions énoncées à A4.1 et A4.2.

A4.3 ABSENCE D'ENGAGEMENT En l'absence d'une preuve de cet engagement, le VENDEUR pourra, dans les (5) jours suivant l'expiration du délai prévu en A4.2 ou suivant la réception d'un avis de refus, aviser l'ACHETEUR, par écrit :

a) qu'il exige de celui-ci qu'il fasse immédiatement et à ses frais, auprès d'un prêteur hypothécaire qu'il lui désigne, une nouvelle demande d'emprunt hypothécaire conforme aux conditions énoncées en A4.1. Advenant que l'ACHETEUR ne réussisse pas à obtenir, dans le délai stipulé à l'avis du VENDEUR, l'engagement écrit de ce prêteur hypothécaire à lui consentir l'emprunt recherché, la présente promesse d'achat deviendra nulle et non avenue. Par ailleurs, la réception d'un tel engagement dans ce délai aura pour effet de satisfaire pleinement aux conditions de la présente section ; ou

b) qu'il rend la présente promesse d'achat nulle et non avenue.

Dans le cas où le VENDEUR ne se serait pas prévalu des dispositions des paragraphes a) ou b) dans le délai stipulé, la présente promesse d'achat deviendra nulle et non avenue.

A5 ASSUMATION D'OBLIGATIONS HYPOTHÉCAIRES EXISTANTES

A5.1 MODALITÉS L'ACHETEUR s'engage à entreprendre de bonne foi, dans les plus brefs délais et à ses frais, toutes les démarches nécessaires pour obtenir, dans les cas où un tel consentement est requis, le consentement des créanciers hypothécaires à ce que l'ACHETEUR assume les obligations hypothécaires relatives aux emprunts existants suivants :

a) un emprunt dont le solde s'élève à environ _____ \$, garanti par hypothèque de _____ rang en faveur de _____; cet emprunt, portant intérêt au taux de _____ % l'an (calculé semi-annuellement et non à l'avance), est payable par versements de _____ (fusionnant le capital et les intérêts), le solde en devenant exigible le _____ 19 _____.

b) un emprunt dont le solde s'élève à environ _____ \$, garanti par hypothèque de _____ rang en faveur de _____; cet emprunt, portant intérêt au taux de _____ % l'an (calculé semi-annuellement et non à l'avance), est payable par versements de _____ (fusionnant le capital et les intérêts), le solde en devenant exigible le _____ 19 _____.

A5.2 CONSENTEMENT L'ACHETEUR s'engage à fournir au VENDEUR dans les _____ jours suivant l'acceptation des présentes, copie du consentement des créanciers hypothécaires à cette demande. La réception de tels consentements dans ce délai aura pour effet de satisfaire pleinement aux conditions énoncées à A5.1 et A5.2.

A5.3 ABSENCE DE CONSENTEMENT En l'absence d'une preuve de ces consentements, le VENDEUR pourra, dans les (5) jours suivant l'expiration du délai prévu en A5.2 ou suivant la réception d'un avis de refus :

a) demander lui-même, pour et au nom de l'ACHETEUR, le consentement écrit des créanciers hypothécaires à ce que l'ACHETEUR assume les obligations hypothécaires du VENDEUR. Advenant que le VENDEUR ne réussisse pas à obtenir, dans un délai de (5) jours, ces consentements écrits, la présente promesse d'achat deviendra nulle et non avenue. Par ailleurs, la réception de tels consentements dans ce délai aura pour effet de satisfaire pleinement aux conditions de la présente section ; ou

b) rendre, par un avis écrit à cet effet, la présente promesse d'achat nulle et non avenue.

A3.3 EXISTING LOAN The BUYER shall assume, in accordance with Division A5, the obligations relating to the existing hypothecary loans, whose balances total approximately:

\$ _____

A3.4 BALANCE OF THE SALE PRICE The BUYER shall reimburse to the SELLER, in accordance with Division A6, the balance of the sale price, which is:

\$ _____

TOTAL PRICE

\$ _____

A4. NEW HYPOTHECARY LOAN

A4.1 TERMS AND CONDITIONS The BUYER undertakes to take in good faith, as soon as possible and at his expense, all steps necessary to obtain a loan of \$ _____, secured by a _____ rank hypothec; that loan shall bear interest at the current rate, which shall not exceed _____ % per year (calculated semi-annually and not in advance) and shall be payable in instalments of not more than _____ (combining principal and interest), calculated according to an amortization plan of _____ years, the balance becoming due in _____ years.

A4.2 UNDERTAKING The BUYER undertakes to supply to the SELLER, within a period of _____ days following acceptance of this PROMISE TO PURCHASE, a copy of the undertaking by a hypothecary lender to grant the BUYER such a loan. The receipt of such an undertaking within that period shall have the effect of fully satisfying the conditions set out in A4.1 and A4.2.

A4.3 ABSENCE OF UNDERTAKING In the absence of proof of such an undertaking, the SELLER may, within a period of 5 days following the expiry of the period provided for in A4.2 or following receipt of a notice of refusal, notify the BUYER, in writing:

(a) that he is requiring the BUYER to file immediately and at his expense, with a hypothecary lender designated by the SELLER, a new application for a hypothecary loan conforming to the conditions set out in A4.1. Should the BUYER not succeed in obtaining, within the period stipulated in the SELLER'S notice, a written undertaking from that hypothecary lender to grant the BUYER the loan applied for, this PROMISE TO PURCHASE shall become null and void. However, the receipt of such an undertaking within that period shall have the effect of fully satisfying the conditions of this division; or

(b) that he renders this PROMISE TO PURCHASE null and void.

Where the SELLER does not avail himself of the provisions of paragraph a or b above within the period stipulated, this PROMISE TO PURCHASE shall become null and void.

A5 ASSUMING OF EXISTING HYPOTHECARY OBLIGATIONS

A5.1 TERMS AND CONDITIONS The BUYER undertakes to take in good faith, as soon as possible and at his expense, all steps necessary to obtain the hypothecary creditors' consent, where such consent is required, for the BUYER to assume the hypothecary obligations relating to the following existing loans:

(a) a loan having a balance of approximately \$ _____, secured by a _____ rank hypothec held by _____; that loan, which bears interest at the rate of _____ % per year (calculated semi-annually and not in advance), is payable in instalments of _____ (combining principal and interest), the balance becoming due on _____ 19 _____.

(b) a loan having a balance of approximately \$ _____, secured by a _____ rank hypothec held by _____; that loan, which bears interest at the rate of _____ % per year (calculated semi-annually and not in advance), is payable in instalments of _____ (combining principal and interest), the balance becoming due on _____ 19 _____.

A5.2 CONSENT The BUYER undertakes to supply to the SELLER, within a period of _____ days following acceptance of this PROMISE TO PURCHASE, a copy of the hypothecary creditors' consent. The receipt of such consent within that period shall have the effect of fully satisfying the conditions set out in A5.1 and A5.2.

A5.3 ABSENCE OF CONSENT In the absence of proof of such consent, the SELLER may, within a period of 5 days following the expiry of the period provided for in A5.2 or following receipt of a notice of refusal:

(a) himself request, for and on behalf of the BUYER, the hypothecary creditors' written consent for the BUYER to assume the SELLER'S hypothecary obligations. Should the BUYER not succeed in obtaining such written consent within a period of 5 days, this PROMISE TO PURCHASE shall become null and void. However, the receipt of such consent within that period shall have the effect of fully satisfying the conditions of this division; or

(b) render this PROMISE TO PURCHASE null and void by giving notice in writing to that effect.

Dans le cas où le VENDEUR ne se serait pas prévalu des dispositions des paragraphes a) ou b) dans le délai stipulé, la présente promesse d'achat deviendra nulle et non avenue.

A6. SOLDE DU PRIX DE VENTE

A6.1 MODALITÉS L'ACHETEUR remboursera au VENDEUR le solde du prix de vente apparaissant en A3.4, lequel sera garanti par hypothèque de _____ rang subséquente à une hypothèque garantissant un emprunt dont le solde ne dépasse pas _____ \$; ce solde du prix de vente, portant intérêt au taux de _____ % l'an (calculés semi-annuellement et non à l'avance), sera payable par versements de _____ (fusionnant le capital et les intérêts), calculés selon un plan d'amortissement de _____ ans, le solde en devenant exigible dans _____ ans.

L'ACHETEUR aura, en tout temps, le droit de rembourser par anticipation soit la totalité, soit une partie du solde pour autant que ce soit par versement de _____ \$ ou tout multiple de ce montant, et ce, sans indemnité.

A6.2 GARANTIE ET PRIORITÉ L'acte de vente comprendra une clause résolutoire, les clauses garantissant habituellement le paiement d'un solde de prix de vente d'un immeuble, ainsi qu'une clause par laquelle le VENDEUR consent à céder priorité de rang soit en cas de création d'une nouvelle hypothèque conformément à la section A4, soit en cas de renouvellement ou de remplacement d'une hypothèque ayant déjà priorité sur le solde du prix de vente, pourvu que le solde des emprunts garantis par ces hypothèques ne soit pas augmenté et que l'ACHETEUR ne soit pas en défaut vis-à-vis ses obligations.

A6.3 TRANSFÉRABILITÉ Le présent solde du prix de vente ne peut être transféré sans obtenir au préalable le consentement écrit du VENDEUR.

SIGNATURES

ACHETEUR L'ACHETEUR reconnaît avoir lu et compris cette promesse d'achat, y compris la présente annexe, et en avoir reçu copie.

Signé à _____, le _____ 19____, à _____ h _____.

Signature d'acheteur 1

Signature conjoint d'acheteur 1

Témoin

Signature d'acheteur 2

Signature conjoint d'acheteur 2

Témoin

RÉPONSE DU VENDEUR Le VENDEUR reconnaît avoir lu et compris cette promesse d'achat, y compris la présente annexe, et en avoir reçu copie.

Il déclare _____ cette promesse d'achat.

(indiquer à la main « accepter » ou « refuser »)

y faire la contre-proposition CP-□□□□□

Signé à _____, le _____ 19____, à _____ h _____.

Signature vendeur 1

Témoin

Signature vendeur 2

Témoin

ACCUSÉ DE RÉCEPTION L'ACHETEUR reconnaît avoir reçu copie de la réponse du VENDEUR.

Signé à _____, le _____ 19____, à _____ h _____.

Signature d'acheteur 1

Témoin

Signature d'acheteur 2

Témoin

Where the SELLER does not avail himself of the provisions of paragraph a or b above within the period stipulated, this PROMISE TO PURCHASE shall become null and void.

A6. BALANCE OF THE SALE PRICE

A6.1 TERMS AND CONDITIONS The BUYER shall reimburse to the SELLER the balance of the sale price, as referred to in A3.4, which shall be secured by a _____rank hypothec subsequent to a hypothec securing a loan having a balance of not more than \$_____; that balance of the sale price shall bear interest at the rate of _____% per year (calculated semi-annually and not in advance) and shall be payable in instalments of _____(combining principal and interest), calculated according to an amortization plan of _____years, the balance becoming due in _____years.

The BUYER shall, at any time, have the right to reimburse in advance, without penalty, all or part of the balance, as long as such reimbursement is by instalments of _____ \$ or any multiple thereof.

A6.2 GUARANTEE AND PRIOR CLAIM The act of sale shall contain a resolatory clause, the clauses usually guaranteeing payment of a balance of the sale price of an immovable and a clause whereby the SELLER consents to giving up priority of rank should a new hypothec be created in accordance with Division A4, or should a hypothec already ranking ahead of the balance of the sale price be renewed or replaced, provided that the balance of the loans secured by such hypothecs is not increased and the BUYER is not in default of fulfilling his obligations.

A6.3 TRANSFERABILITY This balance of the sale price shall not be transferred without the prior written consent of the SELLER.

SIGNATURES

BUYER The BUYER acknowledges having read and understood this PROMISE TO PURCHASE, including this Annex, and having received a copy hereof.

Signed in _____, on _____ 19____, at _____ o'clock.

Signature of BUYER 1

Signature of spouse of BUYER 1

Witness

Signature of BUYER 2

Signature of spouse of BUYER 2

Witness

SELLER'S REPLY The SELLER acknowledges having read and understood this PROMISE TO PURCHASE, including this Annex, and having received a copy hereof.

He hereby _____ this PROMISE TO PURCHASE.

(enter by hand "accepts" or "refuses")

submits Counter-Proposal CP-□□□□□

Signed in _____, on _____ 19____, at _____ o'clock.

Signature of SELLER 1

Witness

Signature of SELLER 2

Witness

ACKNOWLEDGMENT OF RECEIPT The BUYER acknowledges having received a copy of the SELLER'S reply.

Signed in _____, on _____ 19____, at _____ o'clock.

Signature of BUYER 1

Witness

Signature of BUYER 2

Witness

INTERVENTION DU CONJOINT DU VENDEUR Le soussigné déclare être le conjoint du VENDEUR, consentir, et, le cas échéant, concourir à l'acceptation de la présente promesse d'achat, y compris la présente annexe, et s'engager à intervenir à l'acte de vente notarié à toutes fins que de droit.

Signé à _____, le _____ 19 ____, à ____ h ____.

Signature conjoint du vendeur 1

Témoin

Signature conjoint du vendeur 2

Témoin

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, annexe 2, eev 01-08-94, a. 165.

ANNEXE 3

(a. 87)

ANNEXE G – GÉNÉRALE

LOGO ANNEXE G GÉNÉRALE

G1 IDENTIFICATION DU CONTRAT PRINCIPAL

Les dispositions apparaissant à la présente annexe font partie intégrante du formulaire intitulé:

Contrat de courtage CC- □□□□□

Promesse d'achat PA- □□□□□

portant sur l'IMMEUBLE sis au _____ (adresse) _____.

G2 TERMES ET CONDITIONS SUPPLÉMENTAIRES

SIGNATURES

Le COURTIER ou L'ACHETEUR reconnaît avoir lu et compris le présent formulaire et en avoir reçu copie.

Signé à _____, le _____ 19 ____, à ____ h ____.

(signature 1)

(signature 2)

(signature : témoin)

Le VENDEUR reconnaît avoir lu et compris le présent formulaire et en avoir reçu copie.

Signé à _____, le _____ 19 ____, à ____ h ____.

(signature 1)

(signature 2)

(signature : témoin)

INTERVENTION DU CONJOINT Le soussigné déclare être le conjoint du VENDEUR, consent et, le cas échéant, concourt, au présent formulaire et s'engage à intervenir à l'acte notarié à toutes fins que de droit.

Signé à _____, le _____ 19 ____, à ____ h ____.

(signature 1)

(signature 2)

(signature : témoin)

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, annexe 3, eev 01-08-94, a. 165.

INTERVENTION OF SELLER'S SPOUSE The undersigned declares that he is the spouse of the SELLER, that he consents to and, where applicable, concurs in the acceptance of this PROMISE TO PURCHASE, including this Annex, and that he undertakes to intervene in the notarial act of sale for all legal purposes.

Signed in _____, on _____ 19 ____, at ____ o'clock.

Signature of spouse of SELLER 1

Witness

Signature of spouse of SELLER 2

Witness

O.C. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 7077, schedule 2, eev 08-01-94, s. 165.

SCHEDULE 3

(s. 87)

ANNEX G – GENERAL

LOGO ANNEX G GENERAL

G1. IDENTIFICATION OF THE PRINCIPAL CONTRACT

The provisions of this Annex are an integral part of the form entitled:

Brokerage Contract BC- □□□□□

Promise to Purchase PP- □□□□□

pertaining to the IMMOVABLE situated at _____ (address) _____.

G2. SUPPLEMENTARY TERMS AND CONDITIONS

SIGNATURE

The BROKER or the BUYER acknowledges having read and understood this form and having received a copy hereof.

Signed in _____, on _____ 19 ____, at ____ o'clock.

(Signature 1)

(Signature 2)

(Signature: witness)

The SELLER acknowledges having read and understood this form and having received a copy hereof.

Signed in _____, on _____ 19 ____, at ____ o'clock.

(Signature 1)

(Signature 2)

(Signature: witness)

INTERVENTION OF SELLER'S SPOUSE The undersigned declares that he is the spouse of the SELLER, that he consents to and, where applicable, concurs in the acceptance of this form, and that he undertakes to intervene in the notarial act for all legal purposes.

Signed in _____, on _____ 19 ____, at ____ o'clock.

(Signature 1)

(Signature 2)

(Signature: witness)

O.C. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 7077, schedule 3, eev 08-01-94, s. 165.

ANNEXE 4

(a. 87)

CONTRE-PROPOSITION À UNE PROMESSE
D'ACHAT

LOGO CONTRE-PROPOSITION À UNE PROMESSE D'ACHAT

P1 IDENTIFICATION DES PARTIES

(Nom : 1)_____
(Nom : 2) VENDEUR ACHETEUR

(ci-après appelé le CONTRE-PROPOSANT)

(Nom : 1)_____
(Nom : 2) VENDEUR ACHETEUR

(ci-après appelé le RÉPONDANT)

P2. MODIFICATIONS

P2.1 Par la présente, le CONTRE-PROPOSANT PROMET de vendre au
 d'acheter duRÉPONDANT l'immeuble ou les lieux sis au _____ (adresse) _____
_____ (ci-après appelé L'IMMEUBLE), aux conditions apparaissant
au formulaire intitulé :Promesse d'achat PA-□□□□ (ci-après appelée la PROMESSE), avec les modifica-
tions ci-dessous.P2.2 CONTRE-PROPOSITIONS PRÉCÉDENTES Toute contre-proposition précédente,
faite par l'une ou l'autre des parties, est nulle et non avenue.

P2.3 MODIFICATIONS _____

_____P2.4 AUTRES CONDITIONS Toutes les autres conditions de la promesse demeurent
inchangéesP2.5 CONDITIONS D'ACCEPTATION Les parties déclarent que leur consentement aux
présentes n'est le résultat d'aucune représentation ou condition qui n'y est pas
écrite. La présente contre-proposition est irrévocable jusqu'à _____ heures
le _____. Si la contre-proposition est acceptée dans ce
délai, l'acceptation devra être notifiée au CONTRE-PROPOSANT dans les heures
qui suivent l'expiration du délai. Si la contre-proposition n'est pas acceptée dans ce
délai, ou si l'acceptation n'a pas été notifiée au CONTRE-PROPOSANT dans le délai
prévu, la contre-proposition et la PROMESSE seront nulles et non avenues et le
dépôt considéré comme acompte sur le prix de vente, auquel il a été référé
précédemment, sera remboursé à l'ACHETEUR immédiatement. Par contre, si la
contre-proposition est acceptée et que notification est reçue dans le délai imparti,
cette contre-proposition et la PROMESSE constitueront un contrat liant
juridiquement les parties.

SIGNATURES

CONTRE-PROPOSANT Le CONTRE-PROPOSANT reconnaît avoir lu et compris cette
contre-proposition et en avoir reçu copie.

Signé à _____, le _____ 19 _____, à _____ h _____.

Signature contre-proposant 1_____
Signature conjoint du contre-proposant 1_____
Témoin_____
Signature contre-proposant 2_____
Signature conjoint du contre-proposant 2_____
Témoin

SCHEDULE 4

(s. 87)

COUNTER-PROPOSAL TO A PROMISE TO
PURCHASE

LOGO COUNTER-PROPOSAL TO A PROMISE TO PURCHASE

P1 IDENTIFICATION OF THE PARTIES

(Name: 1)_____
(Name: 2) SELLER BUYER

(hereinafter called the COUNTER-PROPOSER)

(Name: 1)_____
(Name: 2) SELLER BUYER

(hereinafter called the RESPONDENT)

P2. AMENDMENTS

P2.1 THE COUNTER-PROPOSER HEREBY PROMISES to sell to
 to purchase fromthe RESPONDENT the immovable or the premises situated at _____
_____ (address) _____ (hereinafter called the IMMOVABLE), under the
conditions set out in the form entitled:Promise to Purchase PP-□□□□ (hereinafter called the PROMISE), with the
amendments indicated below.P2.2 PREVIOUS COUNTER-PROPOSALS Any previous counter-proposal made by
either of the parties shall be null and void.

P2.3 AMENDMENTS _____

_____P2.4 OTHER CONDITIONS All other conditions of the PROMISE TO PURCHASE shall
remain unchanged.P2.5 CONDITIONS OF ACCEPTANCE The parties declare that their consent to this
COUNTER-PROPOSAL is not the result of any representation or condition not
contained herein. This COUNTER-PROPOSAL is irrevocable until
_____ o'clock, on _____, 19 _____. If this COUN-
TER-PROPOSAL is accepted by that deadline, the COUNTER-PROPOSER shall be
notified of the acceptance within a period of hours following that deadline. If this
COUNTER-PROPOSAL is not accepted by that deadline or if the COUNTER-
PROPOSER is not notified of the acceptance within the period stipulated, this
COUNTER-PROPOSAL and the PROMISE shall be null and void and the deposit
referred to above and considered to be an instalment on the sale price shall be
refunded to the BUYER immediately. However, if this COUNTER-PROPOSAL is
accepted and notification is received within the period stipulated, this COUNTER-
PROPOSAL and the PROMISE shall constitute a contract that is legally binding on
the parties.

SIGNATURES

COUNTER-PROPOSER The COUNTER-PROPOSER acknowledges having read and
understood this COUNTER-PROPOSAL and having received a copy hereof.

Signed in _____, on _____ 19 _____, at _____ o'clock.

Signature of COUNTER-PROPOSER 1_____
Signature of SPOUSE of COUNTER-PROPOSER 1_____
Witness_____
Signature of COUNTER-PROPOSER 2_____
Signature of SPOUSE of COUNTER-PROPOSER 2_____
Witness

RÉPONSE DU RÉPONDANT Le RÉPONDANT reconnaît avoir lu et compris cette contre-proposition et en avoir reçu copie.

Il déclare _____ cette promesse d'achat.

(indiquer à la main « accepter » ou « refuser »)

y faire la contre-proposition CP-□□□□□□

Signé à _____, le _____ 19 ____, à ____ h ____.

Signature répondant 1

Témoin

Signature répondant 2

Témoin

ACCUSÉ DE RÉCEPTION LE CONTRE-PROPOSANT reconnaît avoir reçu copie de la réponse du RÉPONDANT.

Signé à _____, le _____ 19 ____, à ____ h ____.

Signature contre-proposant 1

Témoin

Signature contre-proposant 2

Témoin

INTERVENTION DU CONJOINT DU VENDEUR Le soussigné déclare être le conjoint du VENDEUR, consentir, et, le cas échéant, concourir à l'acceptation de la présente contre-proposition et s'engager à intervenir à l'acte de vente notarié à toutes fins que de droit.

Signé à _____, le _____ 19 ____, à ____ h ____.

Signature : conjoint du vendeur 1

Témoin

Signature : conjoint du vendeur 2

Témoin

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, annexe 4, eev 01-08-94, a. 165.

ANNEXE 5 (a. 87)

MODIFICATIONS ET AVIS DE RÉALISATION DE CONDITIONS

LOGO MODIFICATIONS ET AVIS DE RÉALISATION DE CONDITIONS

M1 IDENTIFICATION DU CONTRAT

Les parties conviennent de modifier de la façon suivante le formulaire intitulé :

Contrat de courtage CC- □□□□□□

Promesse d'achat PA- □□□□□□

portant sur l'IMMEUBLE sis au _____ (adresse) _____.

M2. MODIFICATIONS

M2.1 CONTRAT DE COURTAGE

a) La date et l'heure de l'expiration du contrat de courtage prévues à la clause _____ sont modifiées comme suit : _____

b) Le prix de vente mentionné à la clause _____ du contrat de courtage est modifié et sera de _____ dollars (_____ \$).

M2.2 PROMESSE D'ACHAT

Le délai d'acceptation de la promesse d'achat mentionnée à la clause 10.1 est prolongé jusqu'à _____ heures, le _____ 19 ____.

RESPONDENT'S REPLY The RESPONDENT acknowledges having read and understood this COUNTER-PROPOSAL and having received a copy hereof.

He hereby _____ this COUNTER-PROPOSAL.

(enter by hand "accepts" or "refuses")

submits Counter-Proposal CP-□□□□□□

Signed in _____, on _____ 19 ____, at ____ o'clock.

Signature of RESPONDANT 1

Witness

Signature of RESPONDANT 2

Witness

ACKNOWLEDGMENT OF RECEIPT The COUNTER-PROPOSER acknowledges having received a copy of the RESPONDENT'S reply.

Signed in _____, on _____ 19 ____, at ____ o'clock.

Signature of COUNTER-PROPOSER 1

Witness

Signature of COUNTER-PROPOSER 2

Witness

INTERVENTION OF SELLER'S SPOUSE The undersigned declares that he is the spouse of the SELLER, that he consents to and, where applicable, concurs in the acceptance of this COUNTER-PROPOSAL, and that he undertakes to intervene in the notarial act of sale for all legal purposes.

Signé in _____, on _____ 19 ____, at ____ o'clock.

Signature of spouse of SELLER 1

Witness

Signature of spouse of SELLER 2

Witness

O.C. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 7077, schedule 4, eev 08-01-94, s. 165.

SCHEDULE 5 (s. 87)

AMENDMENTS AND NOTICE OF FULFILMENT OF CONDITIONS

LOGO AMENDMENTS AND NOTICE OF FULFILMENT OF CONDITIONS

M1. IDENTIFICATION OF THE CONTRACT

The parties agree to make the following amendments to the form entitled:

Brokerage Contract BC- □□□□□□

Promise to Purchase PP- □□□□□□

pertaining to the IMMOVABLE situated at _____ (address) _____.

M2. AMENDMENTS

M2.1 BROKERAGE CONTRACT

(a) The date and time of expiry of the brokerage contract, which are provided for in clause _____, are amended as follows: _____

(b) The sale price referred to in clause of the brokerage contract is amended and shall be _____ dollars (\$ _____).

M2.2 PROMISE TO PURCHASE

The period for acceptance of the PROMISE TO PURCHASE referred to in clause 10.1 is extended until _____ o'clock on _____, 19 ____.

M2.3 Autres modifications : _____

M3. RÉALISATION DE CONDITIONS

M3.1 Les conditions prévues aux clauses _____ sont réalisées.

M4. AUTRES CONDITIONS

M4.1 Toutes les autres conditions demeurent inchangées.

SIGNATURES

Le COURTIER ou L'ACHETEUR reconnaît avoir lu et compris le présent formulaire et en avoir reçu copie.

Signé à _____, le _____ 19 ____, à ____ h ____.

(signature 1)

(signature 2)

(signature : témoin)

Le VENDEUR reconnaît avoir lu et compris le présent formulaire et en avoir reçu copie.

Signé à _____, le _____ 19 ____, à ____ h ____.

(signature 1)

(signature 2)

(signature : témoin)

INTERVENTION DU CONJOINT Le soussigné déclare être le conjoint du VENDEUR, consent et, le cas échéant, concourt, au présent formulaire et s'engage à intervenir à l'acte notarié à toutes fins que de droit.

Signé à _____, le _____ 19 ____, à ____ h ____.

(signature 1)

(signature 2)

(signature : témoin)

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, annexe 5, eev 01-08-94, a. 165.

ANNEXE 6 (a. 111)

DÉCLARATION RELATIVE À L'OUVERTURE D'UN COMPTE GÉNÉRAL EN FIDÉICOMMIS

À : _____ (nom et adresse de l'institution financière)

Je, soussigné, _____, à titre de courtier immobilier ou de représentant pour l'application de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.1) de _____, de courtier immobilier, titulaire du certificat numéro _____ et ayant son principal établissement au _____, déclare ce qui suit :

- 1° le compte général portant le numéro : _____ est ouvert à votre institution au nom de : _____ « en fidéicommis » ;
- 2° ce compte est constitué des sommes que je reçois ou que je recevrai en fidéicommis dans l'exercice de mes activités de courtier immobilier ;
- 3° ce compte est régi par le Loi sur le courtage immobilier ;
- 4° selon l'article 11 de cette loi, les intérêts produits par les sommes déposées dans ce compte doivent être versés au fonds de financement établi par l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec ;
- 5° votre institution est autorisée à transférer directement au Fonds de financement de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec pour l'information du public les intérêts générés par ce compte et d'y prélever, le cas échéant, à la source, les frais d'administration prévus d'après l'entente intervenue ou à intervenir avec l'Association ;

M2.3 Other amendments: _____

M3. FULFILMENT OF CONDITIONS

M3.1 The conditions stipulated in clauses _____ have been fulfilled.

M4. OTHER CONDITIONS

M4.1 All other conditions shall remain unchanged.

SIGNATURES

The BROKER or the BUYER acknowledges having read and understood this form and having received a copy hereof.

Signed in _____, on _____ 19 ____, at ____ o'clock.

(Signature 1)

(Signature 2)

(Signature: witness)

The SELLER acknowledges having read and understood this form and having received a copy hereof.

Signed in _____, on _____ 19 ____, at ____ o'clock.

(Signature 1)

(Signature 2)

(Signature: witness)

INTERVENTION OF THE SPOUSE The undersigned declares that he is the spouse of the SELLER, that he consents to and, where applicable, concurs in this form, and that he undertakes to intervene in the notarial act for all legal purposes.

Signé in _____, on _____ 19 ____, at ____ o'clock.

(Signature 1)

(Signature 2)

(Signature: witness)

O.C. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 7077, schedule 5, eev 08-01-94, s. 165.

SCHEDULE 6 (s. 111)

DECLARATION RELATED TO THE OPENING OF A GENERAL TRUST ACCOUNT

To: _____ (name and address of financial institution):

I, the undersigned, _____, as a real estate broker or as the representative for the purposes of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.1) of _____, real estate broker, holding certificate number _____ and having its main establishment at _____, declare the following:

- (1) general trust account bearing number _____ is open at your institution in the name of _____ in trust;
- (2) the account contains sums that I receive or will receive in trust in the course of my real estate brokerage activities;
- (3) the account is governed by the Real Estate Brokerage Act;
- (4) under section 11 of that Act, the interest accrued on the sums on deposit in the account must be paid to the financing fund established by the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec;
- (5) your institution is authorized to transfer directly to the financing fund of the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec, for public information, the interest accrued on the account and to deduct at source any administration fees provided for under the agreement entered into with the Association;

6° conformément à vos registres, les personnes dont le nom et la signature apparaissent ci-dessous sont autorisées à signer au nom du courtier immobilier tout document relatif aux opérations courantes de ce compte :

_____(nom)_____(signature)_____

_____(nom)_____(signature)_____

7° l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec est autorisée à requérir et obtenir en tout temps de votre institution tout renseignement, explication ou copie de document nécessaire ou utile pour fins de vérification relative à ce compte.

EN FOI DE QUOI, j'ai signé à _____
ce _____ jour du mois d _____, 19 _____.

Signature du courtier immobilier ou du représentant

Déclaré solennellement devant moi à _____
ce _____ jour du mois d _____, 19 _____.

Commissaire à l'assermentation pour le district judiciaire de : _____.

Signature du commissaire

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, annexe 6, eev 15-01-94, a. 165.

ANNEXE 7

(a. 113)

DÉCLARATION RELATIVE À L'OUVERTURE D'UN COMPTE SPÉCIAL EN FIDÉICOMMIS

À : _____ (nom et adresse de l'institution financière) _____

Je, soussigné, _____, à titre de courtier immobilier ou de représentant pour l'application de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.1) de _____, de courtier immobilier, titulaire du certificat numéro _____ et ayant son principal établissement au _____, déclare ce qui suit :

1° j'ai reçu de _____ (nom et adresse du déposant) _____, dans l'exercice de l'activité de courtier immobilier, une somme de _____ \$ « en fidéicommis » ;

2° cette somme est déposée au compte spécial portant le numéro : _____, ouvert à votre institution au nom de : _____ « en fidéicommis » ;

3° ce compte est régi par la Loi sur le courtage immobilier ;

4° les intérêts produits par la somme déposée dans ce compte sont la propriété du déposant ;

5° conformément à vos registres, les personnes dont le nom et la signature apparaissent ci-dessous sont autorisées à signer au nom du courtier immobilier tout document relatif aux opérations courantes de ce compte :

_____(nom)_____(signature)_____

_____(nom)_____(signature)_____

6° l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec est autorisée de façon irrévocable à requérir et obtenir en tout temps de votre institution tout renseignement, explication ou copie de document nécessaire ou utile pour fins de vérification relative à ce compte.

EN FOI DE QUOI, j'ai signé à _____
ce _____ jour du mois d _____, 19 _____.

Signature du courtier immobilier ou du représentant

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, annexe 7, eev 15-01-94, a. 165.

(6) in accordance with your registers, the persons whose names and signatures appear below are authorized to sign, on behalf of the real estate broker, any document related to current transactions in the account:

_____(name)_____(signature)_____

_____(name)_____(signature)_____

(7) the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec is irrevocably authorized to request and obtain at all times from your institution any information, explanation or copy of a document necessary or useful for auditing purposes related to the account.

IN WITNESS WHEREOF, I have signed in _____
on this _____ day of _____, 19 _____.

Signature of real estate broker or representative

Solemnly declared before me in _____ on this
_____ day of _____, 19 _____.

Commissioner for oaths for the judicial district of _____.

Commissioner's signature

O.C. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 7077, schedule 6, eev 01-15-94, s. 165.

SCHEDULE 7

(s. 113)

DECLARATION RELATED TO THE OPENING OF A SPECIAL TRUST ACCOUNT

To: _____ (name and address of financial institution) _____

I, the undersigned, _____, as a real estate broker or as the representative for the purposes of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.1) of _____, real estate broker, holding certificate number _____ and having its main establishment at _____, declare the following:

(1) I have received from _____ (name and address of depositor) _____, in the course of real estate brokerage activities, the sum of _____ \$ in trust;

(2) that sum has been deposited into special trust account number _____, opened with your institution in the name of _____ in trust.

(3) the account is governed by the Real Estate Brokerage Act;

(4) interest on the sum on deposit in the account is the property of the depositor;

(5) in accordance with your registers, the persons whose names and signatures appear below are authorized to sign, on behalf of the real estate broker, any document related to current transactions in the account:

_____(name)_____(signature)_____

_____(name)_____(signature)_____

(6) the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec is irrevocably authorized to request and obtain at all times from your institution any information, explanation or copy of a document necessary or useful for auditing purposes related to the account.

IN WITNESS WHEREOF, I have signed in _____
this _____ day of _____, 19 _____.

Signature of real estate broker or representative

O.C. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 7077, schedule 7, eev 01-15-94, s. 165.

ANNEXE 8

(a. 115)

**ACCUSÉ DE RÉCEPTION D'UNE SOMME
EN ESPÈCES**

Le _____ 19 _____.

Je, soussigné, _____, accuse réception de la
somme _____ dollars (_____ \$) versée par
_____ (nom du déposant)
_____ (adresse du déposant).

Le cas échéant, dès que cette somme sera déposée dans un compte en fidéicommiss, un
reçu conforme à la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.1) et à ses règlements
sera émis au déposant.

_____ (numéro de certificat du courtier immobilier)

_____ (nom et adresse du courtier immobilier)

Signature de la personne autorisée par le courtier immobilier

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, annexe 8, eev 15-01-94, a. 165.

ANNEXE 9

(a. 116)

REÇU EN FIDÉICOMMISS

(numéro unique, provenant d'une série consécutive de numéros, attribué par le courtier immobilier à ses reçus)

Le _____ 19 _____.

Reçu de _____ (nom du déposant)
_____ (adresse du déposant)

la somme de _____ dollars (_____ \$), pour
dépôt dans le compte en fidéicommiss du courtier immobilier soussigné.

Cette somme est reçue par le soussigné à titre d'acompte sur le prix de vente.

Le soussigné en disposera à ces fins en conformité avec la Loi sur le courtage immobilier
(L.R.Q., c. C-73.1) et ses règlements.

_____ (numéro de certificat du courtier immobilier)

_____ (nom et adresse du courtier immobilier)

Signature de la personne autorisée par le courtier immobilier

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, annexe 9, eev 15-01-94, a. 165.

ANNEXE 10

(a. 120)

**AVIS DE FERMETURE D'UN COMPTE GÉNÉRAL EN
FIDÉICOMMISS**

Association des courtiers et agents immobiliers du Québec

(adresse de l'Association)

Je, soussigné, vous avise, conformément à l'article 120 du Règlement de l'Association des
courtiers et agents immobiliers du Québec, que le compte général en fidéicommiss portant
le numéro _____ ouvert auprès de _____
_____ (nom et adresse de l'institution financière) a été fermé en date
du _____ jour du mois d _____ 19 _____.

EN FOI DE QUOI, j'ai signé à _____
ce _____ jour du mois d _____ 19 _____.

_____ (numéro de certificat du courtier immobilier)

_____ (nom et adresse du courtier immobilier)

Signature du courtier immobilier ou du représentant

Déclaré solennellement devant moi à _____
ce _____ jour du mois d _____ 19 _____.

Commissaire à l'assermentation pour le district judiciaire de: _____

Signature du commissaire

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, annexe 10, eev 15-01-94, a. 165.

SCHEDULE 8

(s. 115)

**ACKNOWLEDGMENT OF RECEIPT OF A SUM IN
CASH**

_____ (date)

I, the undersigned, _____ acknowledge receipt of
the sum of _____ dollars (\$ _____),
paid by _____ (name of depositor),
_____ (address of depositor).

Where applicable, a receipt conforming to the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-
73.1) and the regulations made thereunder will be issued to the depositor as soon as that
sum is deposited into a trust account.

_____ (certificate number of real estate broker)

_____ (name and address of real estate broker)

Signature of person authorized by real estate broker

O.C. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 7077, schedule 8, eev 01-15-94, s. 165.

SCHEDULE 9

(s. 116)

**RECEIPT FOR A SUM DEPOSITED INTO A TRUST
ACCOUNT**

(the number from a series of consecutive numbers attributed to its receipts by the real estate broker)

_____ (date)

Received from _____ (name of depositor),
_____ (address of depositor)

the sum of _____ dollars (\$ _____),
for deposit into the trust account of the of the undersigned real estate broker.

That sum has been received by the undersigned as an instalment on the sale price.

The undersigned will use that sum for those purposes, in accordance with the Real Estate
Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.1) and the regulations made thereunder.

_____ (certificate number of real estate broker)

_____ (name and address of real estate broker)

Signature of person authorized by real estate broker

O.C. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 7077, schedule 9, eev 01-15-94, s. 165.

SCHEDULE 10

(s. 120)

**NOTICE OF THE CLOSING OF A GENERAL TRUST
ACCOUNT**

Association des courtiers et agents immobiliers du Québec

(address of Association)

I, the undersigned, hereby notify you, in accordance with section 120 of the By-law of the
Association des courtiers et agents immobiliers du Québec, that general trust account
number _____, opened with _____
_____ (name and address of financial institution) was closed
on the _____ day of _____, 19 _____.

IN WITNESS WHEREOF, I have signed in _____ on
this _____ day of _____, 19 _____.

_____ (certificate number of real estate broker)

_____ (name and address of real estate broker)

Signature of real estate broker or of representative

Solemnly declared before me in _____ on
this _____ day of _____, 19 _____.

Commissioner for oaths for the judicial district of _____

Commissioner's signature

O.C. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 7077, schedule 10, eev 01-15-94, s. 165.

ANNEXE 11

(a. 122)

**SOMMAIRE DES DÉPÔTS ET DES RETRAITS DU
COMPTE GÉNÉRAL ET DES COMPTES SPÉCIAUX
EN FIDÉICOMMIS**

Pour le trimestre couvrant la période du _____ 19 ____ au
_____ 19 ____

Renseignements relatifs à mon compte général en fidéicommis

Solde du compte selon le registre au début: _____ \$;
PLUS: Total des sommes déposées au cours du trimestre: _____ \$;
MOINS: Total des sommes retirées au cours du trimestre: _____ \$;
Solde du compte selon le registre comptable à la fin: _____ \$.

Renseignements relatifs à l'ensemble de mes comptes spéciaux en fidéicommis

Solde des comptes selon les registres comptables au début: _____ \$;

PLUS: Total des sommes déposées au cours du trimestre: _____ \$;
PLUS: Total des intérêts déposés au cours du trimestre: _____ \$;
MOINS: Total des sommes retirées au cours du trimestre: _____ \$;
MOINS: Total des intérêts retirés au cours du trimestre: _____ \$;
Solde des comptes selon les registres comptables à la fin: _____ \$.

Renseignements relatifs à l'ensemble de mes comptes en fidéicommis

Total des soldes selon les registres comptables à la fin du trimestre: _____ \$.

EN FOI DE QUOI, j'ai signé à _____
ce _____ jour du mois d _____ 19 ____.

_____ (numéro de certificat du courtier immobilier) _____

_____ (nom et adresse du courtier immobilier) _____

Signature de la personne autorisée par le courtier immobilier

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, annexe 11, eev 15-01-94, a. 165.

ANNEXE 12

(a. 122)

**ÉTAT DE CONCILIATION BANCAIRE DU COMPTE
GÉNÉRAL ET DE CHACUN DES COMPTES
SPÉCIAUX EN FIDÉICOMMIS**

À la fin du trimestre se terminant le _____ 19 ____.

**Renseignements relatifs à mon compte général en fidéicommis portant le numéro
ouvert auprès de _____ (nom et adresse de l'institution financière) _____.**

Solde du compte, selon le relevé de l'institution financière: _____ \$;
PLUS: Sommes non encore déposées: _____ \$;
SOUS-TOTAL: _____ \$;
MOINS: Chèques, lettres de change et bordereaux de transfert
en circulation: _____ \$;
TOTAL: Solde du compte après conciliation: _____ \$;
Solde selon le registre comptable: _____ \$;
DIFFÉRENCE: _____ \$.

**Renseignements relatifs à mon compte spécial en fidéicommis portant le numéro
ouvert auprès de _____ (nom et adresse de l'institution financière) _____.**

Solde du compte, selon le relevé de l'institution financière: _____ \$;
PLUS: Sommes non encore déposées: _____ \$;
SOUS-TOTAL: _____ \$;
MOINS: Chèques, lettres de change et bordereaux de transfert
en circulation: _____ \$;
TOTAL: Solde du compte après conciliation: _____ \$;
Solde selon le registre comptable: _____ \$;
DIFFÉRENCE: _____ \$.

SCHEDULE 11

(s. 122)

**SUMMARY OF DEPOSITS AND WITHDRAWALS
FROM THE GENERAL TRUST ACCOUNT AND
FROM THE SPECIAL TRUST ACCOUNTS**

For the quarter covering the period from _____, 19 ____ to
_____, 19 ____.

Information concerning my general trust account:

Account balance, as shown in accounting register at beginning of quarter: \$ _____
PLUS: Total sums deposited during the quarter: \$ _____
MINUS: Total sums withdrawn during the quarter: \$ _____
Account balance as shown in accounting register at end of quarter: \$ _____

Information concerning all my special trust accounts:

Account balances, as shown in accounting registers
at beginning of quarter: \$ _____
PLUS: Total sums deposited during the quarter: \$ _____
PLUS: Total interest deposited during the quarter: \$ _____
MINUS: Total sums withdrawn during the quarter: \$ _____
MINUS: Total interest withdrawn during the quarter: \$ _____
Account balances, as shown in accounting registers at end of quarter: \$ _____

Information concerning all my trust accounts:

Total balances of accounting registers at end of quarter: \$ _____

IN WITNESS WHEREOF, I have signed in _____ on
this _____ day of _____, 19 ____.

_____ (certificate number of real estate broker) _____

_____ (name and address of real estate broker) _____

Signature of person authorized by real estate broker

O.C. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 7077, schedule 11, eev 01-15-94, s. 165.

SCHEDULE 12

(s. 122)

**BANK RECONCILIATION STATEMENT OF
GENERAL TRUST ACCOUNT AND OF EACH
SPECIAL TRUST ACCOUNT**

For quarter ended _____, 19 ____.

**Information concerning my general trust account, number _____,
opened with _____ (name and address of financial institution) _____.**

Account balance, as shown on statement from financial institution: \$ _____
PLUS: sums not yet deposited: \$ _____
SUB-TOTAL: \$ _____
MINUS: outstanding cheques, bills of exchange
and transfer slips: \$ _____
TOTAL: account balance after reconciliation: \$ _____
Balance, as shown in accounting register: \$ _____
DIFFERENCE: \$ _____

**Information concerning my special trust account, number _____,
opened with _____ (name and address of financial institution) _____.**

Account balance, as shown on statement from financial institution: \$ _____
PLUS: sums not yet deposited: \$ _____
SUB-TOTAL: \$ _____
MINUS: outstanding cheques, bills of exchange
and transfer slips: \$ _____
TOTAL: account balance after reconciliation: \$ _____
Balance, as shown in accounting register: \$ _____
DIFFERENCE: \$ _____

Renseignements relatifs à l'ensemble de mes comptes en fidéicommiss

Total du solde des comptes après conciliation: _____ \$.

EN FOI DE QUOI, j'ai signé à _____
ce _____ jour du mois d _____ 19_____._____
(numéro de certificat du courtier immobilier)_____
(nom et adresse du courtier immobilier)

Signature de la personne autorisée par le courtier immobilier

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, annexe 12, eev 15-01-94, a. 165.

ANNEXE 13

(a. 122)

**LISTE DÉTAILLÉE DES SOMMES DÉTENUES
EN FIDÉICOMMISS**

À la fin du trimestre se terminant le _____ 19_____.

Renseignements relatifs à mon compte général en fidéicommiss :

Numéro unique attribué par le titulaire à chaque transaction: _____ ;

Somme détenue en regard de chaque transaction: _____ \$;

Total des sommes détenues au compte général: _____ \$.

Renseignements relatifs à l'ensemble de mes comptes spéciaux en fidéicommiss :

Numéro unique attribué par le titulaire à chaque transaction: _____ ;

Somme détenue dans chaque compte spécial: _____ \$;

Total des sommes détenues aux comptes spéciaux: _____ \$.

Renseignements relatifs à l'ensemble de mes comptes en fidéicommiss

Total des sommes détenues: _____ \$.

EN FOI DE QUOI, j'ai signé à _____
ce _____ jour du mois d _____ 19_____._____
(numéro de certificat du courtier immobilier)_____
(nom et adresse du courtier immobilier)

Signature de la personne autorisée par le courtier immobilier

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, annexe 13, eev 15-01-94, a. 165.

ANNEXE 14

(a. 126)

**DÉCLARATION RELATIVE À L'ABSENCE
D'OPÉRATIONS EN FIDÉICOMMISS**Association des courtiers et agents immobiliers du Québec (*adresse de l'Association*)Je, soussigné, _____, à titre de courtier immobilier ou de
représentant pour l'application de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.1)
de _____, de courtier immobilier, titulaire du certificat
numéro _____ et ayant son principal établissement au
_____, déclare ce qui suit:1° Je n'entends recevoir aucune somme pour le compte d'autrui dans l'exercice de
l'activité de courtier immobilier;2° si, suite à la présente déclaration, je reçois des sommes pour le compte d'autrui dans
l'exercice de mes activités de courtier immobilier, je m'engage à respecter les
dispositions de la Loi sur le courtage immobilier et de ses règlements relatives à
l'établissement et au maintien d'un compte en fidéicommiss.EN FOI DE QUOI, j'ai signé à _____
ce _____ jour du mois d _____ 19_____.

Signature du courtier immobilier ou du représentant

Déclaré solennellement devant moi à _____
ce _____ jour du mois d _____ 19_____.

Commissaire à l'assermentation pour le district judiciaire de: _____.

Signature du commissaire

D. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 9094, annexe 14, eev 15-01-94, a. 165.

Information concerning all my trust accounts:

Total account balances after reconciliation: _____ \$ _____

IN WITNESS WHEREOF, I have signed in _____ on
this _____ day of _____, 19_____._____
(certificate number of real estate broker)_____
(name and address of real estate broker)

Signature of person authorized by real estate broker

O.C. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 7077, schedule 12, eev 01-15-94, s. 165.

SCHEDULE 13

(s. 122)

**DETAILED LIST OF SUMS HELD
IN TRUST**

For quarter ended _____, 19_____.

Information concerning my general trust account:

Number attributed by certificate holder to each transaction: _____ \$ _____

Sum held in regard to each transaction: _____ \$ _____

Total sums held in general account: _____ \$ _____

Information concerning all my special trust accounts:

Number attributed by certificate holder to each transaction: _____ \$ _____

Sum held in each special account: _____ \$ _____

Total sums held in special accounts: _____ \$ _____

Information concerning all my trust accounts:

Total sums held: _____ \$ _____

IN WITNESS WHEREOF, I have signed in _____ on
this _____ day of _____, 19_____._____
(certificate number of real estate broker)_____
(name and address of real estate broker)

Signature of person authorized by real estate broker

O.C. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 7077, schedule 13, eev 01-15-94, s. 165.

SCHEDULE 14

(s. 126)

**DECLARATION CONCERNING THE ABSENCE OF
TRUST ACCOUNT TRANSACTIONS**Association des courtiers et agents immobiliers du Québec (*address of Association*)I, the undersigned, _____, as a
real estate broker or as the representative for the purposes of the Real Estate Brokerage Act
(R.S.Q., c. C-73.1) of _____, real estate broker,
holding certificate number _____ and having its principal establishment at
_____, declare the following:(1) I do not intend to receive sums on behalf of others in the course of the activity of real
estate broker;(2) if, after this declaration, I receive sums on behalf of others in the course of my real
estate brokerage activities, I undertake to comply with the provisions of the Real
Estate Brokerage Act and the regulations made thereunder concerning the opening
and maintaining of a trust account.IN WITNESS WHEREOF, I have signed in _____ on this
_____ day of _____, 19_____.

Signature of real estate broker or of representative

Solemnly declared before me in _____ on
this _____ day of _____, 19_____.

Commissioner for oaths for the judicial district of _____.

Commissioner's signature

O.C. 1865-93,(1993) 125 G.O. // 7077, schedule 14, eev 01-15-94, s. 165.

Règlement sur les droits exigibles et les titres de spécialistes de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec

Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.1, a. 75 et 76)

By-law respecting chargeable fees and specialist titles of the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec

Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.1, ss. 75 and 76)

SECTION I Droits exigibles

1. Les droits exigibles pour la délivrance d'un certificat par l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec sont les suivants :

- 1° pour un certificat de courtier immobilier agréé : 684 \$;
- 2° pour un certificat de courtier immobilier affilié : 386 \$;
- 3° pour un certificat d'agent immobilier agréé : 386 \$;
- 4° pour un certificat d'agent immobilier affilié : 386 \$.

Dans le cas où le certificat est délivré pour une période inférieure à 12 mois, le montant prévu à l'un des paragraphes 1° à 4° du premier alinéa est ajusté au prorata du nombre de mois à courir jusqu'à la date d'échéance du certificat délivré, incluant le mois pendant lequel la demande est faite.

Dans le cas où le certificat demandé est d'une catégorie autre que celui existant, le montant prévu à l'un des paragraphes 1° à 4° du premier alinéa, pour le certificat demandé, est réduit en fonction des droits déjà payés pour la délivrance ou pour le renouvellement du certificat existant. Le montant de cette réduction est calculé au prorata du nombre de mois à courir jusqu'à la date d'échéance du certificat existant, excluant le mois pendant lequel la demande est faite jusqu'à concurrence du montant prévu à l'un des paragraphes 1° à 4° du premier alinéa pour le certificat demandé.

D. 1866-93, (1993) 125 G.O. // 9154, a. 1, eev 15-01-94, a. 9; D. 1428-95, (1995) 127 G.O. // 4690, a. 1, eev 30-11-95, a. 2; Indexation (1995) 127 G.O. // 1309, eev 01-01-96. D. 1437-96, (1996) 128 G.O. // 6463, a. 1, eev 12-12-96, a. 3; Indexation (1996) 128 G.O. // 1494, eev 01-01-97; Indexation (1997) 129 G.O. // 1547, eev 01-01-98; Indexation (1998) 130 G.O. // 1247, eev 01-01-99; Indexation (1999) 131 G.O. // 1147, eev 01-01-2000; Indexation (2000) 132 G.O. // 1085, eev 01-01-2001; D. 1266-2001, (2001) 133 G.O. // 7491, eev 22-11-2001; Indexation (2002) 134 G.O. // 1335, eev 01-01-2003; Indexation (2003) 135 G.O. // 1141, eev 01-01-2004; Indexation (2004) 136 G.O. // 1091, eev 01-01-2005; Indexation (2005) 137 G.O. // 1020, eev 01-01-2006; Indexation (2006) 138 G.O. // 1212, eev 01-01-2007; Indexation (2007) 139 G.O. // 998, eev 01-01-2008.

1.1 Les droits exigibles pour l'étude d'une demande de délivrance d'un certificat sont de 254 \$.

D. 1428-95, (1995) 127 G.O. // 4690, a. 1, eev 30-11-95, a. 2; Indexation, (1995) 127 G.O. // 1309, eev 01-01-96; Indexation, (1996) 128 G.O. // 1494, eev 01-01-97; Indexation (1997) 129 G.O. // 1547, eev 01-01-98; Indexation (1998) 130 G.O. // 1247, eev 01-01-99; Indexation (1999) 131 G.O. // 1147, eev 01-01-2000; Indexation (2000) 132 G.O. // 1085, eev 01-01-2001; Indexation (2002) 134 G.O. // 1335, eev 01-01-2003; Indexation (2003) 135 G.O. // 1141, eev 01-01-2004; Indexation (2004) 136 G.O. // 1091, eev 01-01-2005; Indexation (2005) 137 G.O. // 1020, eev 01-01-2006; Indexation (2006) 138 G.O. // 1212, eev 01-01-2007; Indexation (2007) 139 G.O. // 998, eev 01-01-2008.

1.2 Les droits exigibles pour l'examen prévu à l'article 79 de la loi sont de 129 \$. Des droits de 129 \$ sont également exigibles pour chaque examen de reprise.

D. 1428-95, (1995) 127 G.O. // 4690, a. 1, eev 30-11-95, a. 2; Indexation, (1995) 127 G.O. // 1309, eev 01-01-96; Indexation, (1996) 128 G.O. // 1494, eev 01-01-97; Indexation (1997) 129 G.O. // 1547, eev 01-01-98; Indexation (1998) 130 G.O. // 1247, eev 01-01-99; Indexation (1999) 131 G.O. // 1147, eev 01-01-2000; Indexation (2000) 132 G.O. // 1085, eev 01-01-2001; Indexation (2002) 134 G.O. // 1335, eev 01-01-2003; Indexation (2003) 135 G.O. // 1141, eev 01-01-2004; Indexation (2004) 136 G.O. // 1091, eev 01-01-2005; Indexation (2005) 137 G.O. // 1020, eev 01-01-2006; Indexation (2006) 138 G.O. // 1212, eev 01-01-2007; Indexation (2007) 139 G.O. // 998, eev 01-01-2008.

DIVISION I Chargeable fees

1. The fees to be charged for the issue of a certificate by the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec are as follows:

- | | |
|--|-------|
| (1) for a chartered real estate broker's certificate | \$684 |
| (2) for an affiliated real estate broker's certificate | \$386 |
| (3) for a chartered real estate agent's certificate | \$386 |
| (4) for an affiliated real estate agent's certificate | \$386 |

Where a certificate is issued for a period of less than 12 months, the amounts mentioned in subparagraphs 1 to 4 of the first paragraph shall be adjusted in proportion to the number of months remaining until the expiry date of the certificate issued, including the month in which the application is made.

Where the certificate applied for is in of a category other than that of the existing certificate, the amount mentioned in subparagraphs 1 to 4 of the first paragraph, for the certificate applied for, shall be reduced in proportion to the fees already paid for the issue or renewal of the existing certificate. The amount of such reduction shall be calculated in proportion to the number of months remaining until the expiry date of the existing certificate, excluding the month in which the application is made, up to the amount mentioned on subparagraphs 1 to 4 of the first paragraph for the certificated applied for.

O.C. 1866-93, (1993) 125 G.O. // 7135, s. 1, effective 01-15-94, s. 9; O.C. 1428-95, (1995) 127 G.O. // 3113, s. 1, effective 11-30-95, s. 2; Indexation, (1995) 127 G.O. // 1309, effective 01-01-96. O.C. 1437-96, (1996) 128 G.O. // XXXX, s. 1, effective 12-12-96, s. 3; Indexation, (1996) 128 G.O. // XXXX, effective 01-01-97; Indexation, (1997) 129 G.O. // 1547, effective 01-01-98; Indexation, (1998) 130 G.O. // 1247, effective 01-01-99; Indexation, (1999) 131 G.O. // 1147, effective 01-01-2000; Indexation, (2000) 132 G.O. // 1085, effective 01-01-2001; O.C. 1266-2001, (2001) 133 G.O. // 7491, effective 11-22-2001; Indexation, (2002) 134 G.O. // 1335, effective 01-01-2003; Indexation, (2003) 135 G.O. // 1141, effective 01-01-2004; Indexation (2004) 136 G.O. // 1091, effective 01-01-2005; Indexation (2005) 137 G.O. // 1020, effective 01-01-2006; Indexation (2006) 138 G.O. // 1212, effective 01-01-2007; Indexation (2007) 139 G.O. // 998, effective 01-01-2008.

1.1 The fees to be charged for the processing of an application for the issue of a certificate are \$254.

O.C. 1428-95, (1995) 127 G.O. // 3113, s. 1, effective 11-30-95, s. 2; Indexation, (1995) 127 G.O. // 1309, effective 01-01-96; Indexation, (1996) 128 G.O. // XXXX, effective 01-01-97; Indexation, (1997) 129 G.O. // 1547, effective 01-01-98; Indexation, (1998) 130 G.O. // 1247, effective 01-01-99; Indexation, (1999) 131 G.O. // 1147, effective 01-01-2000; Indexation, (2000) 132 G.O. // 1085, effective 01-01-2001; Indexation, (2002) 134 G.O. // 1335, effective 01-01-2003; Indexation, (2003) 135 G.O. // 1141, effective 01-01-2004; Indexation (2004) 136 G.O. // 1091, effective 01-01-2005; Indexation (2005) 137 G.O. // 1020, effective 01-01-2006; Indexation (2006) 138 G.O. // 1212, effective 01-01-2007; Indexation (2007) 139 G.O. // 998, effective 01-01-2008.

1.2 The fees to be charged for the examination provided for in section 79 of the Act are \$129. Fees of \$129 are also chargeable for each supplemental examination.

O.C. 1428-95, (1995) 127 G.O. // 3113, s. 1, effective 11-30-95, s. 2; Indexation, (1995) 127 G.O. // 1309, effective 01-01-96; Indexation, (1996) 128 G.O. // XXXX, effective 01-01-97. Indexation, (1997) 129 G.O. // 1547, effective 01-01-98; Indexation, (1998) 130 G.O. // 1247, effective 01-01-99; Indexation, (1999) 131 G.O. // 1147, effective 01-01-2000; Indexation, (2000) 132 G.O. // 1085, effective 01-01-2001; Indexation, (2002) 134 G.O. // 1335, effective 01-01-2003; Indexation, (2003) 135 G.O. // 1141, effective 01-01-2004; Indexation (2004) 136 G.O. // 1091, effective 01-01-2005; Indexation (2005) 137 G.O. // 1020, effective 01-01-2006; Indexation (2006) 138 G.O. // 1212, effective 01-01-2007; Indexation (2007) 139 G.O. // 998, effective 01-01-2008.

2. Les droits exigibles pour le renouvellement d'un certificat par l'Association sont les suivants :

- 1° pour un certificat de courtier immobilier agréé : 684 \$;
- 2° pour un certificat de courtier immobilier affilié : 386 \$;
- 3° pour un certificat d'agent immobilier agréé : 386 \$;
- 4° pour un certificat d'agent immobilier affilié : 386 \$.

Malgré le premier alinéa, les droits exigibles prévus par cet alinéa sont, pour le premier renouvellement en vertu de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.1) d'un certificat dont est titulaire une personne ou une société visée aux articles 182 ou 183 de cette loi, réduits proportionnellement au nombre de mois écoulés entre le début de l'année civile et la date du renouvellement. Ces droits sont, de plus, augmentés des droits suivants :

- 1° selon qu'il s'agit d'un certificat de courtier immobilier agréé : 160 \$;
- 2° selon qu'il s'agit d'un certificat de courtier immobilier affilié ou d'un certificat d'agent immobilier agréé ou affilié : 105 \$.

D. 1866-93, (1993) 125 G.O. //9154, a. 2, eev 15-01-94, a. 9; Indexation, (1995) 127 G.O. / 1309, eev 01-01-96; D. 1437-96, (1996) 128 G.O. //6463, a. 2, eev 12-12-96, a. 3; Indexation, (1996) 128 G.O. / 1494, eev 01-01-97; Indexation (1997) 129 G.O. / 1547, eev 01-01-98; Indexation (1998) 130 G.O. / 1247, eev 01-01-99; Indexation (1999) 131 G.O. / 1147, eev 01-01-2000; Indexation (2000) 132 G.O. / 1085, eev 01-01-2001; D. 1266-2001, (2001) 133 G.O. // 7491, eev 22-11-2001; Indexation (2002) 134 G.O. / 1335, eev 01-01-2003; Indexation (2003) 135 G.O. / 1141, eev 01-01-2004; Indexation (2004) 136 G.O. / 1091, eev 01-01-2005; Indexation (2005) 137 G.O. / 1020, eev 01-01-2006; Indexation (2006) 138 G.O. / 1212, eev 01-01-2007; Indexation (2007) 139 G.O. / 998, eev 01-01-2008.

3. Les droits exigibles pour la reprise d'effet d'un certificat par l'Association sont les suivants :

- 1° pour un certificat de courtier immobilier agréé : 254 \$;
- 2° pour un certificat de courtier immobilier restreint aux prêts garantis par hypothèques immobilières : 208 \$;
- 3° pour un certificat de courtier immobilier affilié : 254 \$;
- 4° pour un certificat d'agent immobilier agréé : 254 \$;
- 5° pour un certificat d'agent immobilier affilié : 254 \$;
- 6° pour un certificat d'agent immobilier restreint aux prêts garantis par hypothèques immobilières : 208 \$.

D. 1866-93, (1993) 125 G.O. //9154, a. 3, eev 15-01-94, a. 9; Indexation, (1995) 127 G.O. / 1309, eev 01-01-96; Indexation, (1996) 128 G.O. / 1494, eev 01-01-97; Indexation (1997) 129 G.O. / 1547, eev 01-01-98; Indexation (1998) 130 G.O. / 1247, eev 01-01-99; Indexation (1999) 131 G.O. / 1147, eev 01-01-2000; Indexation (2000) 132 G.O. / 1085, eev 01-01-2001; Indexation (2002) 134 G.O. / 1335, eev 01-01-2003; Indexation (2003) 135 G.O. / 1141, eev 01-01-2004; Indexation (2004) 136 G.O. / 1091, eev 01-01-2005; Indexation (2005) 137 G.O. / 1020, eev 01-01-2006; Indexation (2006) 138 G.O. / 1212, eev 01-01-2007; Indexation (2007) 139 G.O. / 998, eev 01-01-2008.

4. Les droits exigibles prévus à la section I sont ajustés au 1er janvier de chaque année selon le taux d'augmentation de l'indice général des prix à la consommation pour le Canada, tel que déterminé par Statistique Canada pour la période de douze mois se terminant le 30 septembre de l'année précédente.

Les droits ajustés de la manière prescrite sont diminués au dollar le plus près s'ils comprennent une fraction de dollar inférieure à 0,50 \$; ils sont augmentés au dollar le plus près s'ils comprennent une fraction de dollar égale ou supérieure à 0,50 \$.

L'Association informe le public sur le résultat de l'indexation faite en vertu du présent article dans la Partie I de la *Gazette officielle du Québec* et, si elle le juge appropriée, par tout autre moyen.

D. 1866-93, (1993) 125 G.O. //9154, a. 4, eev 15-01-94, a. 9.

SECTION II Titres de spécialistes

5. Les titres de spécialistes que peut utiliser un membre de l'Association sont les suivants :

- 1° spécialiste en fonds de commerce ;
- 2° spécialiste en immobilier agricole ;
- 3° spécialiste en immobilier commercial et industriel ;
- 4° spécialiste en immobilier résidentiel à revenus ;
- 5° spécialiste en prêts hypothécaires immobiliers.

D. 1866-93, (1993) 125 G.O. //9154, a. 5, eev 15-01-94, a. 9.

2. The fees to be charged for the renewal of a certificate by the Association are as follows:

- (1) for a chartered real estate broker's certificate : \$684
- (2) for an affiliated real estate broker's certificate : \$386
- (3) for a chartered real estate agent's certificate : \$386
- (4) for an affiliated real estate agent's certificate : \$386

Notwithstanding the first paragraph, the chargeable fees provided for in that paragraph shall be reduced, for the first renewal under the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.1) of a certificate, the holder of which is a person or a partnership referred to in section 182 or 183 of the Act, in proportion to the number of months that have elapsed from the beginning of the calendar year to the date of renewal. In addition, such fees shall be increased as follows:

- (1) for a chartered real estate broker's certificate : \$160
- (2) for an affiliated real estate broker's certificate or for a chartered or affiliated real estate agent's certificate : \$105

O.C. 1866-93, (1993) 125 G.O. //7135, s. 2, effective 01-15-94, s. 9; Indexation, (1995) 127 G.O. / 1309, effective 01-01-96; O.C. 1437-96, (1996) 128 G.O. //XXXX, s. 1, effective 12-12-96, s. 3; Indexation, (1996) 128 G.O. / XXXX, effective 01-01-97; Indexation, (1997) 129 G.O. / 1547, effective 01-01-98; Indexation, (1998) 130 G.O. / 1247, effective 01-01-99; Indexation, (1999) 131 G.O. / 1147, effective 01-01-2000; Indexation, (2000) 132 G.O. / 1085, effective 01-01-2001; O.C. 1266-2001, (2001) 133 G.O. // 7491, effective 11-22-2001; Indexation, (2002) 134 G.O. / 1335, effective 01-01-2003; Indexation, (2003) 135 G.O. / 1141, effective 01-01-2004; Indexation (2004) 136 G.O. / 1091, effective 01-01-2005; Indexation (2005) 137 G.O. / 1020, effective 01-01-2006; Indexation (2006) 138 G.O. / 1212, effective 01-01-2007; Indexation (2007) 139 G.O. / 998, effective 01-01-2008.

3. The fees to be charged for the reinstatement of a certificate by the Association are as follows:

- (1) for a chartered real estate broker's certificate : \$254
- (2) for a real estate broker's certificate restricted to loans secured by immovable hypothec : \$208
- (3) for an affiliated real estate broker's certificate : \$254
- (4) for a chartered real estate agent's certificate : \$254
- (5) for an affiliated real estate agent's certificate : \$254
- (6) for a real estate agent's certificate restricted to loans secured by immovable hypothec : \$208

O.C. 1866-93, (1993) 125 G.O. // 7135, s. 3, effective 01-15-94, s. 9; Indexation, (1995) 127 G.O. / 1309, effective 01-01-96; Indexation, (1996) 128 G.O. / XXXX, effective 01-01-97; Indexation, (1997) 129 G.O. / 1547, effective 01-01-98; Indexation, (1998) 130 G.O. / 1247, effective 01-01-99; Indexation, (1999) 131 G.O. / 1147, effective 01-01-2000; Indexation, (2000) 132 G.O. / 1085, effective 01-01-2001; Indexation, (2002) 134 G.O. / 1335, effective 01-01-2003; Indexation, (2003) 135 G.O. / 1141, effective 01-01-2004; Indexation (2004) 136 G.O. / 1091, effective 01-01-2005; Indexation (2005) 137 G.O. / 1020, effective 01-01-2006; Indexation (2006) 138 G.O. / 1212, effective 01-01-2007; Indexation (2007) 139 G.O. / 998, effective 01-01-2008.

4. The fees prescribed in Division I shall be indexed on 1 January of each year on the basis of the rate of increase in the general Consumer Price Index for Canada, as determined by Statistics Canada for the 12 months ending on 30 September of the previous year.

The fees indexed in the prescribed manner shall be reduced to the nearest dollar where they contain a fraction of a dollar less than \$0.50; they shall be increased to the nearest dollar where they contain a fraction of a dollar equal to or greater than \$0.50.

The Association shall inform the public, through Part 1 of the *Gazette officielle du Québec* or by such other means as it considers appropriate, of the indexing calculated under this section.

O.C. 1866-93, (1993) 125 G.O. //7135, s. 4, effective 01-15-94, s. 9.

DIVISION II Specialist titles

5. The following specialist titles may be used by a member of the Association:

- (1) specialist in stock-in-trade;
- (2) specialist in agricultural real estate;
- (3) specialist in commercial and industrial real estate;
- (4) specialist in residential income property; and
- (5) specialist in immovable hypothecary loans.

O.C. 1866-93, (1993) 125 G.O. //7135, s. 5, effective 01-15-94, s. 9.

6. Pour obtenir un titre de spécialiste prévu à l'article 5, la personne physique titulaire d'un certificat de courtier ou d'agent immobilier doit en faire la demande par écrit à l'Association et lui transmettre la preuve qu'elle est, depuis au moins deux années, titulaire d'un certificat délivré par l'Association ou d'un permis ou d'un certificat d'inscription délivré par le surintendant du courtage immobilier en vertu de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73), et qu'elle a suivi et réussi avec une note de passage d'au moins 70 %, les cours de formation dispensés pour cette spécialité par l'Association.

Dans le cas où l'Association ne dispense aucun cours pour une spécialité donnée, la personne physique titulaire d'un certificat de courtier ou d'agent immobilier qui désire obtenir un titre de spécialiste prévu à l'article 5 doit transmettre à l'Association la preuve qu'elle est, depuis au moins 5 années, titulaire d'un certificat délivré par l'Association ou d'un permis ou d'un certificat d'inscription délivré par le surintendant du courtage immobilier en vertu Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73).

Elle doit, de plus, déposer une déclaration accompagnée d'une affirmation solennelle à l'effet :

- 1° qu'elle a exercé l'activité de courtier ou d'agent immobilier à plein temps au cours des 2 années précédant la date de l'affirmation solennelle ;
- 2° qu'elle demande d'étudier son dossier appuyé de tous les documents justificatifs nécessaires afin que l'Association puisse analyser ses qualifications, sa formation, ses connaissances et la pertinence de son expérience et déterminer si elle possède les équivalences à l'obtention du titre de spécialiste dans la spécialité pour laquelle la demande est faite.

D. 1866-93, (1993) 125 G.O. // 9154, a. 6, eev 15-01-94, a. 9.

7. Le membre se voit retirer son titre de spécialiste dès que son certificat de courtier ou d'agent immobilier est suspendu, et ce pour toute la durée de cette suspension.

D. 1866-93, (1993) 125 G.O. // 9154, a. 7, eev 15-01-94, a. 9.

8. Le membre se voit retirer son titre de spécialiste dès qu'il n'est plus titulaire d'un certificat de courtier ou d'agent immobilier.

D. 1866-93, (1993) 125 G.O. // 9154, a. 8, eev 15-01-94, a. 9.

9. Le présent règlement entre en vigueur le 15 janvier 1994.

D. 1866-93, (1993) 125 G.O. // 9154, a. 9.

6. To obtain one of the specialist titles provided for in section 5, a natural person holding a real estate broker's or a real estate agent's certificate shall apply in writing to the Association and send proof that, for at least 2 years, he has held a certificate issued by the Association or a permit or registration certificate issued by the Superintendent of Real Estate Brokerage under the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73), and that he has taken and passed, with a mark of at least 70 %, the training courses given for that specialty by the Association.

Where the Association does not provide any courses in a given specialty, a natural person holding a real estate broker's or a real estate agent's certificate who wishes to obtain one of the specialist titles provided for in section 5 shall send proof to the Association that, for at least 5 years, he has held a certificate issued by the Association or a permit or registration certificate issued by the Superintendent of Real Estate Brokerage under the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73).

In addition, he shall file a declaration accompanied by a solemn affirmation to the effect that

- (1) he has pursued the activity of full-time real estate broker or real estate agent during the 2 years prior to the date of the solemn affirmation;
- (2) he has filed an application to have his file and all necessary supporting documents examined so that the Association may analyze his qualifications, training, knowledge and the relevance of his experience and determine whether he has the equivalences required to be granted the title of specialist in the specialty for which the application is filed.

O.C. 1866-93, (1993) 125 G.O. // 7135, s. 6, effective 01-15-94, s. 9.

7. As soon as his real estate broker's or real estate agent's certificate is suspended, a member's specialist title shall be withdrawn for the entire period of the suspension.

O.C. 1866-93, (1993) 125 G.O. // 7135, s. 7, effective 01-15-94, s. 9.

8. A member's specialist title shall be withdrawn as soon as he no longer holds a real estate broker's or a real estate agent's certificate.

O.C. 1866-93, (1993) 125 G.O. // 7135, s. 8, effective 01-15-94, s. 9.

9. This By-law comes into force on 15 January 1994.

O.C. 1866-93, (1993) 125 G.O. // 7135, s. 9.

Règles de déontologie de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec

Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.1, a. 75)

Rules of professional ethics of the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec

Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.1, s. 75)

SECTION I

Devoirs généraux et obligations envers le public

1. Le membre de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec doit exercer sa profession avec prudence, diligence et compétence, et faire preuve de probité, de courtoisie et d'esprit de collaboration. Il ne doit commettre aucun acte dérogatoire à l'honneur et à la dignité de la profession.

D. 1867-93, (1993) 125 G.O. // 9156, a. 1, eev 15-01-94, a. 58.

2. La conduite d'un membre doit être empreinte d'objectivité, de discrétion et de modération.

D. 1867-93, (1993) 125 G.O. // 9156, a. 2, eev 15-01-94, a. 58.

3. Le membre doit appuyer toute mesure visant la protection du public.

D. 1867-93, (1993) 125 G.O. // 9156, a. 3, eev 15-01-94, a. 58.

4. Le membre doit appuyer toute mesure susceptible d'améliorer la qualité des services dans le domaine où il exerce.

D. 1867-93, (1993) 125 G.O. // 9156, a. 4, eev 15-01-94, a. 58.

5. Le membre doit éviter de se placer en situation de conflit d'intérêts et, le cas échéant, il doit le dénoncer aux intéressés.

D. 1867-93, (1993) 125 G.O. // 9156, a. 5, eev 15-01-94, a. 58.

6. Le membre doit s'abstenir d'exercer dans des conditions ou des états susceptibles de compromettre la qualité de ses services.

D. 1867-93, (1993) 125 G.O. // 9156, a. 6, eev 15-01-94, a. 58.

7. Le membre, titulaire d'un certificat de courtier immobilier agréé ou de courtier restreint aux prêts garantis par hypothèques immobilières ne peut partager, offrir ou promettre de partager sa rétribution autrement que dans les limites permises par la loi.

D. 1867-93, (1993) 125 G.O. // 9156, a. 7, eev 15-01-94, a. 58.

8. Le membre doit offrir ses services professionnels sans distinction, exclusion ou préférence fondée sur la race, la couleur, le sexe, la grossesse, le nombre ou l'âge des enfants, l'orientation sexuelle, l'état civil, l'âge sauf dans la mesure prévue par la loi, la religion, les convictions politiques, la langue, l'origine ethnique ou nationale, la condition sociale, le handicap ou l'utilisation d'un moyen pour pallier ce handicap.

D. 1867-93, (1993) 125 G.O. // 9156, a. 8, eev 15-01-94, a. 58.

DIVISION I

General duties and obligations towards the public

1. A member of the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec shall practise his profession with prudence, diligence and competence, and he shall demonstrate integrity, courtesy and a spirit of cooperation. He shall not commit acts that are derogatory to the honour and dignity of the profession.

O.C. 1867-93, (1993) G.O. // 7137, s. 1, effective 01-15-94, s. 58.

2. In his conduct, a member shall demonstrate objectivity, discretion and moderation.

O.C. 1867-93, (1993) G.O. // 7137, s. 2, effective 01-15-94, s. 58.

3. A member shall support any measure aimed at protecting the public.

O.C. 1867-93, (1993) G.O. // 7137, s. 3, effective 01-15-94, s. 58.

4. A member shall support any measure likely to improve the quality of the services in the field in which he practises.

O.C. 1867-93, (1993) G.O. // 7137, s. 4, effective 01-15-94, s. 58.

5. A member shall avoid any situation which could place him in a conflict of interest and, where such is the case, he shall denounce it to the parties concerned.

O.C. 1867-93, (1993) G.O. // 7137, s. 5, effective 01-15-94, s. 58.

6. A member shall refrain from practising his profession under conditions or in circumstances which could impair the quality of his services.

O.C. 1867-93, (1993) G.O. // 7137, s. 6, effective 01-15-94, s. 58.

7. A member holding a chartered real estate broker's certificate or a real estate broker's certificate restricted to loans secured by immovable hypothec may not share, offer or promise to share his compensation, except within the limits prescribed by law.

O.C. 1867-93, (1993) G.O. // 7137, s. 7, effective 01-15-94, s. 58.

8. A member shall offer his professional services without distinction, exclusion or preference based on race, colour, sex, pregnancy, number or age of children, sexual orientation, civil status, age except as provided by law, religion, political convictions, language, ethnic or national origin, social condition, a handicap or the use of any means to palliate a handicap.

O.C. 1867-93, (1993) G.O. // 7137, s. 8, effective 01-15-94, s. 58.

9. Le membre doit révéler à toute personne avec qui il est en relation, dans le cadre de l'exercice de sa profession, sa qualité de titulaire d'un certificat de courtier ou d'agent immobilier délivré en vertu de la loi, ainsi que sa qualité de directeur ou directeur adjoint d'une place d'affaires ou de représentant d'un titulaire de certificat de courtier immobilier ou de cabinet multidisciplinaire.

D. 1867-93, (1993) 125 G.O. //9156, a. 9, eev 15-01-94, a. 58.

10. Le membre doit exercer sa profession de façon à éviter toute polémique.

D. 1867-93, (1993) 125 G.O. //9156, a. 10, eev 15-01-94, a. 58.

11. Le membre doit vérifier, conformément aux usages et aux règles de l'art, les renseignements qu'il fournit au public ou à un autre membre. Il doit toujours être en mesure de démontrer l'exactitude de ces renseignements.

D. 1867-93, (1993) 125 G.O. //9156, a. 11, eev 15-01-94, a. 58.

12. Le membre ne doit pas tenter d'intimider une personne avec qui il est en relation dans le cadre de l'exercice de sa profession, notamment pour inciter celle-ci à retirer une demande d'enquête disciplinaire ou à modifier son témoignage.

D. 1867-93, (1993) 125 G.O. //9156, a. 12, eev 15-01-94, a. 58.

13. Le membre ne doit participer à aucun acte ou pratique, en matière immobilière, qui puisse être illégal ou qui puisse porter préjudice au public ou à la profession.

D. 1867-93, (1993) 125 G.O. //9156, a. 13, eev 15-01-94, a. 58.

14. Le membre doit respecter les dispositions de la loi et de ses règlements.

D. 1867-93, (1993) 125 G.O. //9156, a. 14, eev 15-01-94, a. 58.

15. Le membre, titulaire d'un certificat de courtier immobilier agréé ou de courtier immobilier restreint aux prêts garantis par hypothèques immobilières, doit prendre tous les moyens raisonnables pour faire en sorte que les personnes qui sont à son emploi ou autorisées à agir pour lui respectent les dispositions de la loi et de ses règlements.

D. 1867-93, (1993) 125 G.O. //9156, a. 15, eev 15-01-94, a. 58.

16. Le membre doit collaborer avec tout service ou organisme officiel chargé de protéger le public dans le secteur du courtage immobilier.

D. 1867-93, (1993) 125 G.O. //9156, a. 16, eev 15-01-94, a. 58.

17. Le membre ne doit pas inciter une personne de façon pressante et abusive à recourir à ses services professionnels.

D. 1867-93, (1993) 125 G.O. //9156, a. 17, eev 15-01-94, a. 58.

18. Le membre doit, dans l'exercice de ses activités à titre de courtier ou d'agent immobilier, tenir compte de ses aptitudes, des limites de ses connaissances et des moyens dont il dispose. Il ne doit pas accepter de travailler à une transaction visée à l'article 1 de la loi qui est hors de son champ de compétence, sans obtenir l'aide nécessaire notamment auprès d'un autre membre ayant l'expertise requise.

D. 1867-93, (1993) 125 G.O. //9156, a. 18, eev 15-01-94, a. 58.

19. Le membre ne doit pas laisser entendre qu'il peut exercer une activité pour laquelle il n'est pas autorisé, ni laisser faussement entendre qu'il détient un titre de spécialiste.

D. 1867-93, (1993) 125 G.O. //9156, a. 19, eev 15-01-94, a. 58.

20. Le membre doit, lorsqu'il intervient sur la place publique en matière immobilière, s'assurer qu'il le fait de façon compétente.

D. 1867-93, (1993) 125 G.O. //9156, a. 20, eev 15-01-94, a. 58.

21. Le membre ne doit pas émettre une opinion quant à la valeur d'un immeuble ou d'un fonds de commerce à moins qu'elle ne soit fondée et motivée conformément aux usages et aux règles de l'art.

D. 1867-93, (1993) 125 G.O. //9156, a. 21, eev 15-01-94, a. 58.

9. A member shall disclose to any person with whom he is dealing within the context of his professional practice his capacity as the holder of a real estate broker's or a real estate agent's certificate issued under the Act, as well as his capacity as manager or assistant manager of a place of business or as representative of a holder of a real estate broker's certificate or a multidisciplinary firm.

O.C. 1867-93, (1993) G.O. //7137, s. 9, effective 01-15-94, s. 58.

10. A member shall practise his profession in such manner as to avoid any controversy.

O.C. 1867-93, (1993) G.O. //7137, s. 10, effective 01-15-94, s. 58.

11. A member shall verify, in accordance with generally accepted practice, the information that he provides to the public or to another member. He shall be in a position to prove the accuracy of that information at all times.

O.C. 1867-93, (1993) G.O. //7137, s. 11, effective 01-15-94, s. 58.

12. A member shall not attempt to intimidate a person with whom he is dealing within the context of his professional practice, in particular to incite that person to withdraw a request for a disciplinary inquiry or to alter his testimony.

O.C. 1867-93, (1993) G.O. //7137, s. 12, effective 01-15-94, s. 58.

13. A member shall not participate in any act or practice in real estate matters which may be illegal or which may cause prejudice to the public or to the profession.

O.C. 1867-93, (1993) G.O. //7137, s. 13, effective 01-15-94, s. 58.

14. A member shall comply with the provisions of the Act and the regulations thereunder.

O.C. 1867-93, (1993) G.O. //7137, s. 14, effective 01-15-94, s. 58.

15. A member holding a chartered real estate broker's certificate or a real estate broker's certificate restricted to loans secured by immovable hypothec shall take any reasonable means to ensure that the persons in his employ or authorized to act on his behalf comply with the provisions of the Act and the regulations thereunder.

O.C. 1867-93, (1993) G.O. //7137, s. 15, effective 01-15-94, s. 58.

16. A member shall collaborate with any official department or agency responsible for protecting the public in the real estate brokerage sector.

O.C. 1867-93, (1993) G.O. //7137, s. 16, effective 01-15-94, s. 58.

17. A member shall not urge a person insistently or improperly to use his professional services.

O.C. 1867-93, (1993) G.O. //7137, s. 17, effective 01-15-94, s. 58.

18. In pursuing the activities of a real estate broker or a real estate agent, a member shall bear in mind his aptitudes, the limits of his knowledge and of the means at his disposal. He shall not agree to engage in a transaction referred to in section 1 of the Act that is outside his field of expertise without seeking help, in particular from another member who has the required expertise.

O.C. 1867-93, (1993) G.O. //7137, s. 18, effective 01-15-94, s. 58.

19. A member shall not let it be understood that he may pursue an activity for which he is not authorized, nor falsely let it be understood that he holds a specialist title.

O.C. 1867-93, (1993) G.O. //7137, s. 19, effective 01-15-94, s. 58.

20. In dealing with the public in real estate matters, a member shall do so in a competent manner.

O.C. 1867-93, (1993) G.O. //7137, s. 20, effective 01-15-94, s. 58.

21. A member shall express his opinion on the value of an immovable or a stock-in-trade only if that opinion is based on and supported by generally accepted rules of good practice.

O.C. 1867-93, (1993) G.O. //7137, s. 21, effective 01-15-94, s. 58.

SECTION II

Devoirs et obligations envers le client et les parties à une transaction visée à l'article 1 de la loi

22. Le membre doit exécuter de façon prudente, diligente et compétente les obligations qu'il s'est engagé à remplir. A cette fin, il doit notamment faire preuve d'une disponibilité raisonnable, sinon désigner un autre membre pour le remplacer.

D. 1867-93, (1993) 125 G.O. // 9156, a. 22, eev 15-01-94, a. 58.

23. Le membre doit fournir toutes les explications nécessaires à la compréhension et à l'appréciation des services qu'il s'engage à rendre ou qu'il rend.

D. 1867-93, (1993) 125 G.O. // 9156, a. 23, eev 15-01-94, a. 58.

24. Le membre doit protéger et promouvoir les intérêts de son client tout en accordant un traitement équitable à toutes les parties à une transaction visée à l'article 1 de la loi.

D. 1867-93, (1993) 125 G.O. // 9156, a. 24, eev 15-01-94, a. 58.

25. Le membre doit, lorsque la protection des intérêts de son client ou de l'une des parties à une transaction visée à l'article 1 de la loi l'exige, recommander à celui-ci d'avoir recours à un expert reconnu par la loi.

D. 1867-93, (1993) 125 G.O. // 9156, a. 25, eev 15-01-94, a. 58.

26. Le membre doit conseiller et informer avec objectivité son client et toutes les parties à une transaction visée à l'article 1 de la loi. Cette obligation porte sur l'ensemble des faits pertinents à la transaction ainsi qu'à l'objet de celle-ci, et doit être remplie sans exagération, dissimulation ou fausse déclaration.

D. 1867-93, (1993) 125 G.O. // 9156, a. 26, eev 15-01-94, a. 58.

27. Le membre doit entreprendre les démarches pour découvrir, conformément aux usages et aux règles de l'art, les facteurs pouvant affecter défavorablement son client ou les parties à une transaction visée à l'article 1 de la loi ou l'objet-même de cette transaction.

D. 1867-93, (1993) 125 G.O. // 9156, a. 27, eev 15-01-94, a. 58.

28. Le membre doit informer son client et toutes les parties à une transaction visée à l'article 1 de la loi de tout facteur dont il a connaissance qui peut affecter défavorablement les parties ou l'objet-même de la transaction.

D. 1867-93, (1993) 125 G.O. // 9156, a. 28, eev 15-01-94, a. 58.

29. Le membre doit, pour assurer la protection de son client et de toutes les parties à une transaction visée à l'article 1 de la loi, veiller à ce que leurs droits et obligations soient consignés par écrit et reflètent adéquatement leur volonté.

D. 1867-93, (1993) 125 G.O. // 9156, a. 29, eev 15-01-94, a. 58.

30. Le membre doit informer de façon raisonnable son client et toutes les parties à une transaction visée à l'article 1 de la loi des droits et obligations découlant des documents qu'il leur fait signer.

D. 1867-93, (1993) 125 G.O. // 9156, a. 30, eev 15-01-94, a. 58.

31. Le membre ne doit pas, dans l'exercice de ses activités, éluder ou tenter d'éluder sa responsabilité civile professionnelle envers son client. Il lui est notamment interdit d'insérer dans un contrat de service une clause excluant directement ou indirectement, en totalité ou en partie, cette responsabilité.

D. 1867-93, (1993) 125 G.O. // 9156, a. 31, eev 15-01-94, a. 58.

32. Le membre doit respecter le secret de tout renseignement personnel concernant un client, recueilli à l'occasion de l'exercice de ses activités, à moins qu'une disposition expresse d'une loi, une ordonnance d'un Tribunal compétent ou l'exercice de ses activités ne le relève de cette obligation.

D. 1867-93, (1993) 125 G.O. // 9156, a. 32, eev 15-01-94, a. 58.

33. Le membre ne doit pas faire usage des renseignements personnels recueillis d'un client à des fins autres que celles pour lesquelles ce dernier recourt à ses services.

D. 1867-93, (1993) 125 G.O. // 9156, a. 33, eev 15-01-94, a. 58.

DIVISION II

Duties and obligations towards clients and parties to a transaction referred to in Section 1 of the Act

22. A member shall perform the obligations he has agreed to perform with prudence, diligence and competence. To that end, he shall demonstrate a reasonable degree of availability or otherwise designate another member to replace him.

O.C. 1867-93, (1993) G.O. // 7137, s. 22, effective 01-15-94, s. 58.

23. A member shall provide the necessary explanations to enable a client to understand and evaluate the services he renders or agrees to render.

O.C. 1867-93, (1993) G.O. // 7137, s. 23, effective 01-15-94, s. 58.

24. A member shall protect and promote the interests of his client while providing fair treatment to all parties to a transaction referred to in section 1 of the Act.

O.C. 1867-93, (1993) G.O. // 7137, s. 24, effective 01-15-94, s. 58.

25. Where the protection of the interests of his client or one of the parties to a transaction referred to in section 1 of the Act so requires, a member shall refer that person to an expert recognized by law.

O.C. 1867-93, (1993) G.O. // 7137, s. 25, effective 01-15-94, s. 58.

26. A member shall act with objectivity whenever he is advising or informing his client and all parties to a transaction referred to in section 1 of the Act. Such obligation shall pertain to all the facts surrounding the transaction, and to the object thereof, and shall be fulfilled without exaggeration, concealment or misrepresentation.

O.C. 1867-93, (1993) G.O. // 7137, s. 26, effective 01-15-94, s. 58.

27. A member shall take steps to discover, in accordance with generally accepted practice, the factors that could unfavourably affect his client or the parties to a transaction referred to in section 1 of the Act or the very object of that transaction.

O.C. 1867-93, (1993) G.O. // 7137, s. 27, effective 01-15-94, s. 58.

28. A member shall inform his client and all parties to a transaction referred to in section 1 of the Act of any factor of which he has knowledge that could unfavourably affect the parties or the very object of the transaction.

O.C. 1867-93, (1993) G.O. // 7137, s. 28, effective 01-15-94, s. 58.

29. To ensure the protection of his client and all parties to a transaction referred to in section 1 of the Act, a member shall see to it that their rights and obligations are put in writing and reflect their intentions accurately.

O.C. 1867-93, (1993) G.O. // 7137, s. 29, effective 01-15-94, s. 58.

30. A member shall inform his client and all parties to a transaction referred to in section 1 of the Act in a reasonable manner of the rights and obligations contained in the documents that he has them sign.

O.C. 1867-93, (1993) G.O. // 7137, s. 30, effective 01-15-94, s. 58.

31. In pursuing his activities, a member shall not evade or attempt to evade his professional civil liability towards his client. In particular, it is prohibited for him to include in a service contract a clause directly or indirectly excluding such liability in whole or in part.

O.C. 1867-93, (1993) G.O. // 7137, s. 31, effective 01-15-94, s. 58.

32. A member shall respect the secrecy of all confidential information on his client obtained in pursuing his activities, unless a provision of an Act, a court order or the pursuit of his activities relieves him of that obligation.

O.C. 1867-93, (1993) G.O. // 7137, s. 32, effective 01-15-94, s. 58.

33. A member shall not make use of confidential information obtained from a client for purposes other than those for which the latter has recourse to his services.

O.C. 1867-93, (1993) G.O. // 7137, s. 33, effective 01-15-94, s. 58.

34. Le membre doit prendre tous les moyens raisonnables pour qu'un employé ne révèle pas les renseignements personnels qui concernent un client.

D. 1867-93, (1993) 125 G.O. //9156, a. 34, eev 15-01-94, a. 58.

35. Le membre ne doit pas conseiller ou encourager une partie une transaction à poser un acte qu'il sait illégal ou frauduleux.

D. 1867-93, (1993) 125 G.O. //9156, a. 35, eev 15-01-94, a. 58.

36. Le membre ne doit retirer ou convenir de retirer, aucune rétribution établie en fonction de la différence entre le prix indiqué par son client et celui accepté par l'autre partie à la transaction.

D. 1867-93, (1993) 125 G.O. //9156, a. 36, eev 15-01-94, a. 58.

37. Le membre doit divulguer sans délai à son client le fait qu'il représente également l'autre partie à une transaction visée à l'article 1 de la loi.

D. 1867-93, (1993) 125 G.O. //9156, a. 37, eev 15-01-94, a. 58.

38. Le membre ne doit pas utiliser, ni prêter un bien, dont la garde lui a été confiée par un client ou une partie à une transaction visée à l'article 1 de la loi, à des fins autres que celles pour lesquelles ce bien lui a été confié, à moins d'une autorisation écrite à cet effet.

D. 1867-93, (1993) 125 G.O. //9156, a. 38, eev 15-01-94, a. 58.

39. Le membre ne doit pas retarder indûment la remise de tout bien dont la garde lui a été confiée par un client ou une partie à une transaction visée à l'article 1 de la loi.

D. 1867-93, (1993) 125 G.O. //9156, a. 39, eev 15-01-94, a. 58.

SECTION III

Devoirs et obligations envers les autres membres

40. Le membre doit, pour favoriser la réalisation d'une transaction visée à l'article 1 de la loi, collaborer avec tout autre membre qui en fait la demande, à des conditions raisonnables préalablement convenues entre eux.

D. 1867-93, (1993) 125 G.O. //9156, a. 40, eev 15-01-94, a. 58.

41. Le membre doit, lorsqu'un autre membre collabore à la réalisation d'une transaction visée à l'article 1 de la loi, lui révéler l'existence de toute proposition de transaction déjà en cours, qu'elle soit acceptée ou non; il ne peut cependant lui en dévoiler le contenu.

D. 1867-93, (1993) 125 G.O. //9156, a. 41, eev 15-01-94, a. 58.

42. Le membre doit, lorsqu'il collabore à la réalisation d'une transaction visée à l'article 1 de la loi confiée à un autre membre, révéler à celui-ci tous les renseignements pertinents à la réalisation de cette transaction.

D. 1867-93, (1993) 125 G.O. //9156, a. 42, eev 15-01-94, a. 58.

43. Le membre ne doit ni abuser de la bonne foi d'un autre membre, ni user de procédés déloyaux envers celui-ci, ni chercher à obtenir un avantage indu sur lui. Le membre doit notamment s'abstenir de représenter faussement qu'il détient un contrat de courtage, qu'un contrat de courtage lui a été confié en exclusivité, ou qu'un immeuble ou un fonds de commerce n'est pas disponible pour fins de visite.

D. 1867-93, (1993) 125 G.O. //9156, a. 43, eev 15-01-94, a. 58.

44. Le membre doit utiliser des méthodes loyales de concurrence et de sollicitation.

D. 1867-93, (1993) 125 G.O. //9156, a. 44, eev 15-01-94, a. 58.

45. Le membre doit, avant de conclure un contrat de courtage, entreprendre les démarches nécessaires pour déterminer si l'immeuble ou le fonds de commerce visé ne fait pas déjà l'objet d'un contrat de courtage exclusif.

D. 1867-93, (1993) 125 G.O. //9156, a. 45, eev 15-01-94, a. 58.

34. A member shall take every reasonable means to prevent an employee from disclosing confidential information on a client.

O.C. 1867-93, (1993) G.O. //7137, s. 34, effective 01-15-94, s. 58.

35. A member shall not advise or encourage a party to a transaction to commit an act he knows is illegal or fraudulent.

O.C. 1867-93, (1993) G.O. //7137, s. 35, effective 01-15-94, s. 58.

36. A member shall not withdraw or agree to withdraw any compensation established on the basis of the difference between the price indicated by his client and that agreed to by the other party to the transaction.

O.C. 1867-93, (1993) G.O. //7137, s. 36, effective 01-15-94, s. 58.

37. A member shall inform his client as soon as possible of the fact that he is also representing the other party to a transaction referred to in section 1 of the Act.

O.C. 1867-93, (1993) G.O. //7137, s. 37, effective 01-15-94, s. 58.

38. A member shall not use or lend the property entrusted to his care by a client or by a party to a transaction referred to in section 1 of the Act for purposes other than those for which that property was entrusted to him, unless he has obtained written authorization to that effect.

O.C. 1867-93, (1993) G.O. //7137, s. 38, effective 01-15-94, s. 58.

39. A member shall not unduly delay the delivery of any property entrusted to him by a client or a party to a transaction referred to in section 1 of the Act.

O.C. 1867-93, (1993) G.O. //7137, s. 39, effective 01-15-94, s. 58.

DIVISION III

Duties and obligations towards other members

40. To promote the carrying out of a transaction referred to in section 1 of the Act, a member shall collaborate with any other member who so requests under reasonable, predetermined and mutually accepted conditions.

O.C. 1867-93, (1993) G.O. //7137, s. 40, effective 01-15-94, s. 58.

41. Where another member collaborates with him in the carrying out of a transaction referred to in section 1 of the Act, a member shall disclose to him the existence of any proposal of a transaction already in progress, whether or not it is accepted; he may not disclose the content thereof.

O.C. 1867-93, (1993) G.O. //7137, s. 41, effective 01-15-94, s. 58.

42. Where a member collaborates in the carrying out of a transaction referred to in section 1 of the Act entrusted to another member, he shall disclose to him all information pertaining to the carrying out of the transaction.

O.C. 1867-93, (1993) G.O. //7137, s. 42, effective 01-15-94, s. 58.

43. A member shall not abuse another member's good faith, use unfair practices against him or seek to gain an unfair advantage over him. In particular, he shall refrain from falsely claiming that he holds a brokerage contract, that a brokerage contract has been awarded to him exclusively or that an immovable or a stock-in-trade is not available for visiting purposes.

O.C. 1867-93, (1993) G.O. //7137, s. 43, effective 01-15-94, s. 58.

44. A member shall use fair competition and customer solicitation practices.

O.C. 1867-93, (1993) G.O. //7137, s. 44, effective 01-15-94, s. 58.

45. Before accepting a brokerage contract, a member shall take the necessary steps to determine whether the immovable or the stock-in-trade concerned is not already under an exclusive brokerage contract.

O.C. 1867-93, (1993) G.O. //7137, s. 45, effective 01-15-94, s. 58.

46. Le membre ne doit poser aucun acte incompatible avec un contrat de courtage exclusif confié à un autre membre. Le membre doit notamment s'abstenir de fixer un rendez-vous ou de mener des négociations concernant un immeuble ou un fonds de commerce autrement que par l'intermédiaire du membre auquel un contrat de courtage exclusif a été confié, sauf s'il a l'autorisation de ce membre.

D. 1867-93, (1993) 125 G.O. // 9156, a. 46, eev 15-01-94, a. 58.

47. Le membre ne doit pas, lorsqu'un contrat de courtage exclusif lui a été confié, empêcher un autre membre, qui a obtenu une proposition écrite de transaction visée à l'article 1 de la loi, de participer à la présentation de celle-ci, à moins d'instructions écrites de son client à cet effet.

D. 1867-93, (1993) 125 G.O. // 9156, a. 47, eev 15-01-94, a. 58.

48. Le membre ne doit pas, lorsqu'il obtient les renseignements d'un autre membre dans le cadre d'une transaction visée à l'article 1 de la loi, utiliser ces renseignements à son seul bénéfice ou les transmettre à un autre membre sans l'autorisation du premier.

D. 1867-93, (1993) 125 G.O. // 9156, a. 48, eev 15-01-94, a. 58.

49. Le membre ne doit pas dénigrer un autre membre ni tenter de nuire aux relations d'un autre membre avec son client, avec les parties à une transaction visée à l'article 1 de la loi ou avec d'autres membres.

D. 1867-93, (1993) 125 G.O. // 9156, a. 49, eev 15-01-94, a. 58.

50. Le membre ne doit pas émettre une opinion sur une transaction visée à l'article 1 de la loi qu'a effectuée un autre membre à moins qu'on ne lui demande son avis. Le membre doit alors émettre une opinion éclairée et objective qui tienne compte de tous les éléments relatifs à cette transaction.

D. 1867-93, (1993) 125 G.O. // 9156, a. 50, eev 15-01-94, a. 58.

51. Le membre ne doit pas se servir d'une décision rendue par le comité de discipline dans le but de porter atteinte à la réputation d'un autre membre.

D. 1867-93, (1993) 125 G.O. // 9156, a. 51, eev 15-01-94, a. 58.

52. Le membre doit, lorsqu'il reçoit une rétribution dans le cadre d'une transaction visée à l'article 1 de la loi, verser celle-ci sans délai au courtier qui l'emploie ou pour lequel il est autorisé à agir.

D. 1867-93, (1993) 125 G.O. // 9156, a. 52, eev 15-01-94, a. 58.

SECTION IV

Devoirs et obligations envers la profession

53. Le membre doit, dans la mesure de ses possibilités, aider au développement de la profession, notamment par l'échange de ses connaissances et de son expérience avec les autres membres et par sa participation aux activités de formation continue et de perfectionnement de l'Association.

D. 1867-93, (1993) 125 G.O. // 9156, a. 53, eev 15-01-94, a. 58.

54. Le membre doit collaborer lors d'une inspection professionnelle, d'une enquête tenue par le syndic ou le syndic adjoint, notamment en dévoilant tous les faits dont il a lui-même connaissance et en produisant tous les documents pertinents.

D. 1867-93, (1993) 125 G.O. // 9156, a. 54, eev 15-01-94, a. 58.

55. Le membre ne doit pas faire d'exagération, de dissimulation ou de fausse déclaration lorsqu'il fournit des renseignements ou des documents lors d'une inspection professionnelle ou d'une enquête tenue par le syndic ou le syndic adjoint.

D. 1867-93, (1993) 125 G.O. // 9156, a. 55, eev 15-01-94, a. 58.

56. Le membre doit répondre, dans les plus brefs délais, à toute correspondance provenant de l'Association, du syndic ou du syndic adjoint.

D. 1867-93, (1993) 125 G.O. // 9156, a. 56, eev 15-01-94, a. 58.

46. A member shall not engage in any act that is incompatible with an exclusive brokerage contract awarded to another member. In particular, a member shall set appointments or conduct negotiations concerning an immovable or a stock-in-trade only through a member to whom an exclusive brokerage contract has been awarded, unless he has been authorized to do so by that member.

O.C. 1867-93, (1993) G.O. // 7137, s. 46, effective 01-15-94, s. 58.

47. A member who has been awarded an exclusive brokerage contract shall not prevent another member who has obtained a written proposal of a transaction referred to in section 1 of the Act from participating in the presentation of that proposal, unless his client gives him written permission to that effect.

O.C. 1867-93, (1993) G.O. // 7137, s. 47, effective 01-15-94, s. 58.

48. A member who obtains information from another member during a transaction referred to in section 1 of the Act shall not use that information to his own advantage or disclose that information to another member without the authorization of the former.

O.C. 1867-93, (1993) G.O. // 7137, s. 48, effective 01-15-94, s. 58.

49. A member shall not denigrate another member or attempt to prejudice the business relations between another member and his client, the parties to a transaction referred to in section 1 of the Act or another member.

O.C. 1867-93, (1993) G.O. // 7137, s. 49, effective 01-15-94, s. 58.

50. A member shall not express an opinion on a transaction referred to in section 1 of the Act conducted by another member unless his opinion is sought. A member shall then give an informed and objective opinion which takes into account all matters regarding the transaction.

O.C. 1867-93, (1993) G.O. // 7137, s. 50, effective 01-15-94, s. 58.

51. A member shall not avail himself of a decision of the committee on discipline to attack the reputation of another member.

O.C. 1867-93, (1993) G.O. // 7137, s. 51, effective 01-15-94, s. 58.

52. Where he receives compensation for a transaction referred to in section 1 of the Act, a member shall remit it promptly to the broker who employs him or on whose behalf he is authorized to act.

O.C. 1867-93, (1993) G.O. // 7137, s. 52, effective 01-15-94, s. 58.

DIVISION IV

Duties and obligations towards the profession

53. A member shall contribute, insofar as possible, to the development of his profession, in particular by sharing his knowledge and experience with other members and by participating in the Association's continuing education and upgrading activities.

O.C. 1867-93, (1993) G.O. // 7137, s. 53, effective 01-15-94, s. 58.

54. A member shall collaborate during a professional inspection or an inquiry conducted by the syndic or assistant syndic, in particular by disclosing all the facts of which he is personally aware and by producing any relevant documents.

O.C. 1867-93, (1993) G.O. // 7137, s. 54, effective 01-15-94, s. 58.

55. A member shall not exaggerate, conceal or misrepresent the information or documents he provides during a professional inspection or an inquiry conducted by the syndic or assistant syndic.

O.C. 1867-93, (1993) G.O. // 7137, s. 55, effective 01-15-94, s. 58.

56. A member shall answer as soon as possible all correspondence addressed to him by the Association, the syndic or assistant syndic.

O.C. 1867-93, (1993) G.O. // 7137, s. 56, effective 01-15-94, s. 58.

57. Le membre ne doit pas demander la tenue d'une enquête ou laisser se poursuivre une enquête tenue par le syndic ou le syndic adjoint relativement à la conduite d'un autre membre, alors qu'il sait qu'aucune infraction n'a été commise.

D. 1867-93, (1993) 125 G.O. //9156, a. 57, eev 15-01-94, a. 58.

57. A member shall not request that an inquiry on the conduct of another member be conducted or prolonged by the syndic or assistant syndic where the member knows that no offence has been committed.

O.C. 1867-93, (1993) G.O. //7137, s. 57, effective 01-15-94, s. 58.

SECTION V

Disposition finale

58. Les présentes règles entrent en vigueur le 15 janvier 1994.

D. 1867-93, (1993) 125 G.O. //9156, a. 58.

58. These Rules come into force on 15 January 1994.

O.C. 1867-93, (1993) G.O. //7137, s. 58.

Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier

Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.1, a. 155 par. 1, 3 à 5, 8 à 13 et 15 à 184)

Regulation respecting the application of the Real Estate Brokerage Act

Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.1, s. 155, pars. 1, 3 to 5, 8 to 13 and 15, and s. 184)

CHAPITRE I

Qualifications requises d'une personne physique pour être titulaire d'un certificat de courtier ou d'agent immobilier

SECTION I Formation

§1. Agent immobilier affilié

1. Une personne physique qui sollicite un certificat d'agent immobilier affilié avant le 1^{er} août 1994 doit fournir :

- 1° soit une attestation, un diplôme ou un relevé de notes d'une institution d'enseignement de niveau collégial indiquant la réussite des 5 cours suivants :

Code	Titre du cours	Durée du cours
a) 415-771-87	Évaluation immobilière I	45 heures;
b) 415-772-87	Droit immobilier I	45 heures;
c) 415-773-87	Principes de vente en immobilier I	45 heures;
d) 415-774-87	Mathématiques immobilières I	45 heures;
e) 415-775-85	Principe de communication en immobilier I	30 heures;

- 2° soit une attestation, un diplôme ou un relevé de notes d'une institution d'enseignement de niveau collégial ou universitaire indiquant la réussite de cours totalisant 375 heures dont :

- a) 285 heures dans le domaine immobilier incluant au moins 45 heures portant sur les lois québécoises ;
b) 90 heures dans l'un ou l'autre des domaines se rapportant à l'administration, à la comptabilité, aux sciences économiques ou au droit corporatif ;

- 3° soit une attestation de l'obtention du titre de « Fellow » octroyé par l'Institut canadien de l'immeuble et une preuve de réussite des cours de droit immobilier prescrits pour le Québec par cet institut ;

- 4° soit une attestation de réussite de l'ensemble des cours prescrits pour le Québec par l'Institut canadien de l'immeuble pour l'octroi du titre de « Fellow ».

CHAPTER I

Qualifications required of a natural person applying for a real estate broker's or agent's certificate

DIVISION I Training

§1. Affiliated real estate agent

1. A natural person applying for an affiliated real estate agent's certificate before 1 August 1994 shall furnish

- (1) an attestation, a diploma or a transcript from a college-level educational institution, indicating the successful completion of the following 5 courses:

Code	Course title	Duration
(a) 415-771-87	Real Estate - Evaluation I	45 hours;
(b) 415-772-87	Real Estate - Law I	45 hours;
(c) 415-773-87	Real Estate - Sales I	45 hours;
(d) 415-774-87	Real Estate - Mathematics I	45 hours;
(e) 415-775-85	Real Estate - Communications I	30 hours;

- (2) an attestation, a diploma or a transcript from a college-level or university-level educational institution indicating the successful completion of 375 hours of courses, comprising

- (a) 285 hours in the field of real estate, including at least 45 hours on Québec law; and
(b) 90 hours in a field related to administration, accounting, economics or corporate law;

- (3) an attestation that he has been awarded the title of "Fellow" by the Real Estate Institute of Canada, and proof that he has successfully completed the real estate law courses prescribed for Québec by that institute; or

- (4) an attestation that he has successfully completed all the courses prescribed for Québec by the Real Estate Institute of Canada for the awarding of the title of "Fellow".

§2. Agent immobilier agréé

2. Une personne physique qui sollicite un certificat d'agent immobilier agréé avant le 1^{er} août 1994 doit posséder la formation d'un courtier immobilier agréé prévue par l'article 4.

D. 1863-93, (1993) 125 G.O. //9059, a. 2, eev 15-01-94, a. 42

§3. Courtier immobilier affilié

3. Une personne physique visée par le deuxième alinéa de l'article 15 de la loi et qui n'est pas visée par l'article 182 de cette loi, qui sollicite un certificat de courtier immobilier affilié avant le 1^{er} août 1994, doit posséder la formation d'un courtier immobilier agréé prévue par l'article 4.

D. 1863-93, (1993) 125 G.O. //9059, a. 3, eev 15-01-94, a. 42

§4. Courtier immobilier agréé

4. Une personne physique qui sollicite un certificat de courtier immobilier agréé avant le 1^{er} août 1994 doit:

- 1° avoir agi comme agent d'immeuble ou agent immobilier, ou avoir exercé une occupation reliée aux opérations immobilières prévues par la loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73) ou aux opérations de courtage prévues par l'article 1 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.1), pendant au moins 3 des 5 années qui précèdent sa demande;
- 2° fournir:
 - a) soit une attestation, un diplôme ou un relevé de notes d'une institution d'enseignement de niveau collégial ou universitaire indiquant la réussite de cours, autres que ceux prévus au paragraphe 1° de l'article 1, totalisant 180 heures dont:
 - i) 90 heures dans le domaine immobilier incluant au moins 45 heures portant sur les lois québécoises;
 - ii) 90 heures dans l'un ou l'autre des domaines se rapportant à l'administration, à la comptabilité, aux sciences économiques ou au droit corporatif;
 - b) soit une attestation de l'obtention du titre de « Fellow » octroyé par l'Institut canadien de l'Immeuble et une preuve de réussite des cours de droit immobilier prescrits pour le Québec par cet institut;
 - c) soit une attestation de réussite de l'ensemble des cours prescrits pour le Québec par l'Institut canadien de l'Immeuble pour l'octroi du titre de « Fellow ».

D. 1863-93, (1993) 125 G.O. //9059, a. 4, eev 15-01-94, a. 42

§5. Exemptions

5. Est exemptée des obligations prévues par l'article 1, la personne qui, avant le 1^{er} août 1994, sollicite un certificat d'agent immobilier affilié dans les deux ans suivant:

- 1° l'expiration ou l'abandon de son permis d'agent d'immeuble ou de son certificat d'agent immobilier affilié;
- 2° la suspension de plein droit de son permis d'agent d'immeuble en vertu de l'article 7.2 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73) ou de son certificat d'agent immobilier affilié en vertu de l'article 17 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.1).

D. 1863-93, (1993) 125 G.O. //9059, a. 5, eev 15-01-94, a. 42

6. Est exemptée des obligations prévues par les articles 2 à 4 selon le cas, la personne physique qui, avant le 1^{er} août 1994, sollicite un certificat de courtier immobilier agréé ou un certificat d'agent immobilier agréé ou encore devient la personne désignée, en vertu de l'article 7 de la loi, pour représenter une société ou personne morale visée par cet article ou devient directeur ou directeur adjoint d'une place d'affaires conformément à l'article 13 de la loi, dans les deux ans suivant:

§2. Chartered real estate agent

2. A natural person applying for a chartered real estate agent's certificate before 1 August 1994 shall have the training of a chartered real estate broker, as provided for in section 4.

O.C. 1863-93, (1993) 125 G.O. //7041, s. 2, effective 01-15-94, s. 42.

§3. Affiliated real estate broker

3. A natural person who is referred to in the second paragraph of section 15 of the Act, who is not referred to in section 182 of the Act and who applies for an affiliated real estate broker's certificate before 1 August 1994 shall have the training of a chartered real estate broker, as provided for in section 4.

O.C. 1863-93, (1993) 125 G.O. //7041, s. 3, effective 01-15-94, s. 42.

§4. Chartered real estate broker

4. A natural person applying for a chartered real estate broker's certificate before 1 August 1994 shall

- (1) have acted, for at least 3 of the 5 years preceding the date of his application, as a real estate agent or have carried on an occupation related to real estate transactions provided for in the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73) or an occupation related to brokerage transactions provided for in section 1 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.1); and
- (2) furnish
 - (a) an attestation, a diploma or a transcript from a college-level or university-level educational institution, indicating the successful completion of 180 hours of courses other than those provided for in paragraph 1 of section 1. The courses shall comprise
 - i. 90 hours in the field of real estate, including at least 45 hours on Québec law; and
 - ii. 90 hours in a field related to administration, accounting, economics or corporate law;
 - (b) an attestation that he has been awarded the title of "Fellow" by the Real Estate Institute of Canada and proof that he has successfully completed the real estate law courses prescribed for Québec by that institute; or
 - (c) an attestation that he has successfully completed all the courses prescribed for Québec by the Real Estate Institute of Canada for the awarding of the title of "Fellow".

O.C. 1863-93, (1993) 125 G.O. //7041, s. 4, effective 01-15-94, s. 42.

§5. Exemptions

5. A person who applies for an affiliated real estate agent's certificate before 1 August 1994 is exempted from the obligations provided for in section 1 where he applies for such certificate within 2 years following

- (1) the expiry or relinquishment of his real estate agent's permit or of his affiliated real estate agent's certificate; or
- (2) the suspension, by operation of law, of his real estate agent's permit pursuant to section 7.2 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73) or of his affiliated real estate agent's certificate pursuant to section 17 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.1).

O.C. 1863-93, (1993) 125 G.O. //7041, s. 5, effective 01-15-94, s. 42.

6. A natural person who, before 1 August 1994, applies for a chartered real estate broker's or agent's certificate, who is designated under section 7 of the Act to represent a partnership or legal person referred to in that section or who becomes the manager or assistant manager of a place of business in accordance with section 13 of the Act is exempted from the obligations provided for in sections 2 to 4, as the case may be, where he applies for such certificate within 2 years following

- 1° l'expiration ou l'abandon de son permis de courtier en immeubles ou de son certificat d'inscription ou de son certificat de courtier immobilier agréé ou affilié ou de son certificat d'agent immobilier agréé;
- 2° l'expiration ou l'abandon du permis de courtier en immeubles ou du certificat de courtier immobilier agréé ou du certificat d'inscription d'une société ou personne morale pour laquelle elle agissait à titre de représentant ou encore de directeur ou directeur-adjoint;
- 3° le moment où elle a cessé d'agir à titre de représentant d'une société ou d'une personne morale, ou encore de directeur ou directeur-adjoint d'une personne physique, d'une société ou personne morale;
- 4° le cas échéant, la suspension de plein droit de son certificat d'agent immobilier agréé ou de courtier immobilier affilié en vertu de l'article 17 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.1).

D. 1863-93, (1993) 125 G.O. // 9059, a. 6, eev 15-01-94, a. 42

7. La personne physique qui, avant le 1er août 1994, sollicite un certificat, ou celle qui agit à titre de représentant d'une société ou personne morale qui sollicite un certificat, ne peut bénéficier des exemptions prévues par les articles 5 et 6, lorsque le permis ou le certificat d'inscription de cette personne physique, ou celui de la société ou personne morale pour laquelle elle agit à titre de représentant a été révoqué, ou n'a pas été renouvelé, pour le motif qu'elle a cessé d'avoir la compétence ou la connaissance suffisante requises aux paragraphes *c* et *d* du premier alinéa de l'article 2 du Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier (R.R.Q., 1981, c. C-73, r.1) et ses modifications, ou lorsqu'elle a cessé d'agir à titre de représentant d'une société ou personne morale pour ces mêmes raisons.

D. 1863-93, (1993) 125 G.O. // 9059, a. 7, eev 15-01-94, a. 42

§6. Disposition transitoire

8. À compter du 1er août 1994, un courtier ou agent immobilier, personne physique, visé aux articles 182 et 183 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.1) ou titulaire d'un certificat délivré par l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec à la suite d'une demande transmise à cette dernière avant le 1er août 1994 doit, avant le 1er septembre 1996, suivre dans une institution d'enseignement de niveau collégial, les cours portant sur les sujets suivants et pour le nombre minimum d'heures indiqué :

- 1° Loi sur le courtage immobilier et ses règlements, 45 heures;
- 2° rédaction de contrats et documents relatifs à l'immobilier, 45 heures.

Une personne visée aux articles 1 et 2 du Règlement édictant des mesures transitoires aux fins de l'application de la Loi sur le courtage immobilier édicté par le décret 1863-93 du 15 décembre 1993 doit, avant le 1er septembre 1996, suivre dans une institution d'enseignement de niveau collégial les cours portant sur les sujets mentionnés et pour le nombre d'heures indiqué aux paragraphes 1° et 2° du premier alinéa.

D. 1863-93, (1993) 125 G.O. // 9059, a. 8, eev 01-08-94, a. 42; D. 1588-95, (1995) 127 G.O. // 5315, a.1, eev 01-01-96, a. 2.

§7. Agent immobilier affilié

9. À compter du 1^{er} août 1994, une personne physique qui sollicite un certificat d'agent immobilier affilié doit :

- 1° être titulaire d'un diplôme d'études secondaires ou d'une attestation d'équivalence reconnue par le ministre de l'Éducation et de la Science;
- 2° être titulaire d'une attestation d'études collégiales, décernée par une institution d'enseignement de niveau collégial, pour un programme autorisé par le ministre de l'Éducation et de la Science en vertu du Règlement sur le régime des études collégiales édicté par le décret 1006-93 du 14 juillet 1993, et portant sur les sujets suivants et pour le nombre minimum d'heures indiqué :

- (1) the expiry or relinquishment of his real estate broker's permit or registration certificate, or of his chartered or affiliated real estate broker's certificate or of his chartered real estate agent's certificate;
- (2) the expiry or relinquishment of the real estate agent's permit, chartered real estate broker's certificate or registration certificate of a partnership or legal person for which he acted as representative, manager or assistant manager;
- (3) the time when he ceased to act as the representative of a partnership or legal person, or as the manager or assistant manager of a natural person, partnership or legal person; or
- (4) where applicable, the suspension, by operation of law, of his chartered real estate agent's or affiliated real estate broker's certificate pursuant to section 17 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.1).

O.C. 1863-93, (1993) 125 G.O. // 7041, s. 6, effective 01-15-94, s. 42.

7. Before 1 August 1994, a natural person applying for a certificate or a natural person acting as the representative of a partnership or legal person applying for a certificate shall not benefit from the exemptions provided for in sections 5 and 6 where the permit or registration certificate of that natural person or of the partnership or legal person for which he acts as representative has been revoked or has not been renewed because that natural person no longer has the competence or sufficient knowledge required under subparagraphs *c* and *d* of the first paragraph of section 2 of the Regulation respecting the application of the Real Estate Brokerage Act (R.R.Q., 1981, c. C-73, r. 1), as amended, or where the natural person has ceased to act as the representative of a partnership or legal person for the same reasons.

O.C. 1863-93, (1993) 125 G.O. // 7041, s. 7, effective 01-15-94, s. 42.

§6. Transitional provision

8. From 1 August 1994, a natural person who is a real estate broker or agent referred to in section 182 or 183 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.1) or who was issued a certificate by the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec after applying therefor before 1 August 1994 shall, before 1 September 1996, take, at a college-level educational institution and for the minimum number of hours indicated below, courses in the following subjects:

- (1) the Real Estate Brokerage Act and the regulations thereunder, 45 hours;
- (2) the drafting of contracts and documents related to real estate, 45 hours.

A person referred to in section 1 or 2 of the Regulation to enact transitional measures for the carrying out of the Real Estate Brokerage Act, made by Order in Council 1863-93 of 15 December 1993 shall, before 1 September 1996, take, at a college-level educational institution and for the minimum number of hours indicated in subparagraphs 1 and 2 of the first paragraph, courses in the subjects specified in those subparagraphs.

O.C. 1863-93, (1993) 125 G.O. // 7041, s. 6, effective 08-01-94, s. 42; O.C. 1588-95, (1995) 127 G.O. // XXXX, s.1, effective 01-01-96, s. 2.

§7. Affiliated real estate agent

9. From 1 August 1994, a natural person applying for an affiliated real estate agent's certificate shall

- (1) hold a secondary school diploma or an attestation of equivalence recognized by the Minister of Education and Science; and
- (2) hold an attestation of college studies issued by a college-level educational institution for a program authorized by the Minister of Education and Science under the College Education Regulations, made by Order in Council 1006-93 dated 14 July 1993, and consisting of courses in the following subjects, for the minimum number of hours indicated below:

- | | |
|--|------------|
| a) évaluation immobilière, | 45 heures; |
| b) droit immobilier, | 60 heures; |
| c) mathématiques immobilières, | 45 heures; |
| d) Loi sur le courtage immobilier et ses règlements, | 45 heures; |
| e) rédaction de contrats et documents relatifs à l'immobilier, | 45 heures. |

Une personne peut être exemptée de suivre et réussir l'un ou l'autre des cours sur un sujet mentionné au paragraphe 2° si un collège d'enseignement général et professionnel qui dispense ces cours, lui accorde une équivalence.

D. 1863-93, (1993) 125 G.O. //9059, a. 9, eev 01-08-94, a. 42.

§8. Agent immobilier restreint aux prêts garantis par hypothèques immobilières

10. À compter du 1^{er} août 1994, une personne physique qui sollicite un certificat d'agent immobilier restreint aux prêts garantis par hypothèques immobilières doit :

- 1° être titulaire d'un certificat d'études secondaires ou d'une attestation d'équivalence reconnue par le ministre de l'Éducation et de la Science;
- 2° avoir suivi et réussi, dans une institution d'enseignement de niveau collégial, les cours portant sur les sujets suivants et pour le nombre minimum d'heures indiqué :

a) crédit hypothécaire,	45 heures;
b) Loi sur le courtage immobilier et ses règlements,	45 heures.

D. 1863-93, (1993) 125 G.O. //9059, a. 10, eev 01-08-94.

§9. Agent immobilier agréé

11. À compter du 1^{er} août 1994, une personne physique qui sollicite un certificat d'agent immobilier agréé doit posséder la formation d'un courtier immobilier agréé prévue par l'article 13.

D. 1863-93, (1993) 125 G.O. //9059, a. 11, eev 01-08-94, a. 42.

§10. Courtier immobilier affilié

12. À compter du 1^{er} août 1994, une personne physique visée par le deuxième alinéa de l'article 15 de la loi et qui n'est pas visée par l'article 182 de cette loi, qui sollicite un certificat de courtier immobilier affilié doit posséder la formation d'un courtier immobilier agréé prévue par l'article 13.

D. 1863-93, (1993) 125 G.O. //9059, a. 12, eev 01-08-94, a. 42.

§11. Courtier immobilier agréé

13. À compter du 1^{er} août 1994, une personne physique qui sollicite un certificat de courtier immobilier agréé doit :

- 1° être titulaire d'un diplôme d'études secondaires ou d'une attestation d'équivalence reconnue par le ministre de l'Éducation et de la Science, sauf si elle est déjà titulaire d'un certificat d'agent immobilier;
- 2° pendant au moins 3 des 5 années qui précèdent la demande de ce certificat :
 - a) soit avoir été titulaire d'un permis d'agent d'immeuble délivré par le surintendant du courtage immobilier en vertu de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73) ou d'un certificat d'agent immobilier agréé ou affilié délivré par l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec en vertu de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.1);
 - b) soit avoir exercé une occupation reliée aux opérations immobilières prévues par la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73) ou aux opérations de courtage prévues par l'article 1 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.1);

- | | |
|---|-----------|
| (a) real estate evaluation; | 45 hours; |
| (b) real estate law, | 60 hours; |
| (c) real estate mathematics, | 45 hours; |
| (d) the Real Estate Brokerage Act and the regulations thereunder, | 45 hours; |
| (e) the drafting of contracts and documents related to real estate, | 45 hours. |

A person may be exempted from taking and successfully completing courses in a subject referred to in subparagraph 2 of the first paragraph where a general and vocational college offering those courses grants him an equivalence.

O.C. 1863-93, (1993) 125 G.O. //7041, s. 9, effective 08-01-94, s. 42.

§8. Real estate agent restricted to loans secured by immovable hypothec

10. From 1 August 1994, a natural person applying for a certificate for a real estate agent restricted to loans secured by immovable hypothec shall

- (1) hold a secondary school certificate or an attestation of equivalence recognized by the Minister of Education and Science; and
- (2) have taken and successfully completed, at a college-level educational institution and for the minimum number of hours indicated below, courses in the following subjects:

(a) hypothecary credit,	45 hours;
(b) the Real Estate Brokerage Act and the regulations thereunder,	45 hours.

O.C. 1863-93, (1993) 125 G.O. //7041, s. 10, effective 08-01-94, s. 42.

§9. Chartered real estate agent

11. From 1 August 1994, a natural person applying for a chartered real estate agent's certificate shall have the training of a chartered real estate broker, as provided for in section 13.

O.C. 1863-93, (1993) 125 G.O. //7041, s. 11, effective 08-01-94, s. 42.

§10. Affiliated real estate broker

12. From 1 August 1994, a natural person who is referred to in the second paragraph of section 15 of the Act, who is not referred to in section 182 of the Act and who applies for an affiliated real estate broker's certificate shall have the training of a chartered real estate broker, as provided for in section 13.

O.C. 1863-93, (1993) 125 G.O. //7041, s. 12, effective 08-01-94, s. 42.

§11. Chartered real estate broker

13. From 1 August 1994, a natural person applying for a chartered real estate broker's certificate shall

- (1) hold a secondary school diploma or an attestation of equivalence recognized by the Minister of Education and Science, except where the person already holds a real estate agent's certificate;
- (2) for at least 3 of the 5 years preceding the date of his application for a certificate,
 - (a) have held a real estate agent's permit issued by the Superintendent of Real Estate Brokerage under the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73), or a chartered or affiliated real estate agent's certificate issued by the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec under the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.1); or
 - (b) have carried on an occupation related to the real estate transactions provided for in the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73) or to the brokerage transactions provided for in section 1 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.1); and

- 3° être titulaire d'une attestation d'études collégiales, décernée par une institution d'enseignement de niveau collégial, pour un programme autorisé par le ministre de l'Éducation et de la Science en vertu du Règlement sur le régime des études collégiales édicté par le décret 1006-93 du 14 juillet 1993, et portant sur les sujets suivants et pour le nombre minimum d'heures indiqué :
- a) droit immobilier portant sur un sujet autre que celui prévu au sous-paragraphe b du paragraphe 2° de l'article 9, 45 heures ;
 - b) droit de l'entreprise, 60 heures ;
 - c) comptabilité, 45 heures ;
 - d) plus, un sujet au choix parmi les suivants :
 - i) gestion d'immeubles, 60 heures ;
 - ii) fiscalité immobilière, 60 heures ;
 - e) plus, un sujet au choix parmi les suivants :
 - i) valeurs immobilières, 45 heures ;
 - ii) introduction aux immeubles à revenus, 45 heures ;
 - iii) évaluation et courtage de commerce, 45 heures.

Une personne peut être exemptée de suivre et réussir l'un ou l'autre des cours sur un sujet mentionné au paragraphe 3° si un collège d'enseignement général et professionnel qui dispense ces cours, lui accorde une équivalence.

D. 1863-93, (1993) 125 G.O. // 9059, a. 13, eev 01-08-94, a. 42.

§12. Courtier immobilier restreint aux prêts garantis par hypothèques immobilières

14. À compter du 1^{er} août 1994, une personne physique qui sollicite un certificat de courtier immobilier restreint aux prêts garantis par hypothèques immobilières doit :

- 1° être titulaire d'un diplôme d'études secondaires ou d'une attestation d'équivalence reconnue par le ministre de l'Éducation et de la Science ;
- 2° avoir suivi et réussi, dans une institution d'enseignement de niveau collégial, les cours portant sur les sujets suivants et pour le nombre minimum d'heures indiqué :
 - a) crédit hypothécaire, 45 heures ;
 - b) Loi sur le courtage immobilier et ses règlements, 45 heures.

D. 1863-93, (1993) 125 G.O. // 9059, a. 14, eev 01-08-94, a. 42.

§13. Exemptions

15. Est exemptée de l'obligation prévue par les articles 9 et 20, la personne physique qui, à compter du 1^{er} août 1994, sollicite un certificat d'agent immobilier affilié dans les deux ans suivant :

- 1° l'expiration ou l'abandon de son permis d'agent d'immeuble ou de son certificat d'agent immobilier affilié ;
- 2° la suspension de plein droit de son permis d'agent d'immeuble en vertu de l'article 7.2 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73) ou de son certificat d'agent immobilier affilié en vertu de l'article 17 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.1) ;
- 3° le cas échéant, la fin de son mandat de syndic ou de syndic adjoint lorsque, au moment de sa nomination à ce titre en vertu de l'article 119 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.1), cette personne était titulaire d'un certificat d'agent immobilier affilié.

D. 1863-93, (1993) 125 G.O. // 9059, a. 15, eev 01-08-94, a. 42.

- (3) hold an attestation of college studies issued by a college-level educational institution for a program authorized by the Minister of Higher Education and Science under the College Education Regulations, made by Order in Council 1006-93 dated 14 July 1993, and consisting of courses in the following subjects, for the minimum number of hours indicated below:

- (a) real estate law, with content differing from that provided for in clause b of subparagraph 2 of the first paragraph of section 9, 45 hours;
- (b) commercial law, 60 hours;
- (c) accounting, 45 hours;
- (d) plus one of the following subjects:
 - i. real estate management, 60 hours;
 - ii. real estate taxation, 60 hours;
- (e) plus one of the following subjects:
 - i. real estate assets, 45 hours;
 - ii. introduction to revenue property, 45 hours;
 - iii. evaluation and commercial brokerage, 45 hours.

A person may be exempted from taking and successfully completing any of the courses in a subject referred to in subparagraph 3 of the first paragraph where a general and vocational college offering those courses grants him an equivalence.

O.C. 1863-93, (1993) 125 G.O. // 7041, s. 13, effective 08-01-94, s. 42.

§12. Real estate broker restricted to loans secured by immovable hypothec

14. From 1 August 1994, a natural person applying for a certificate for a real estate broker restricted to loans secured by immovable hypothec shall

- (1) hold a secondary school diploma or an attestation of equivalence recognized by the Minister of Education and Science; and
- (2) have taken and successfully completed, at a college-level educational institution and for the minimum number of hours indicated below, courses in the following subjects:
 - (a) hypothecary credit, 45 hours;
 - (b) the Real Estate Brokerage Act and the regulations thereunder, 45 hours.

O.C. 1863-93, (1993) 125 G.O. // 7041, s. 14, effective 08-01-94, s. 42.

§13. Exemptions

15. From 1 August 1994, a natural person applying for an affiliated real estate agent's certificate is exempted from the obligations provided for in sections 9 and 20, where he applies for such certificate within 2 years following

- (1) the expiry or relinquishment of his real estate agent's permit or his affiliated real estate agent's certificate;
- (2) the suspension, by operation of law, of his real estate agent's permit pursuant to section 7.2 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73) or of his affiliated real estate agent's certificate pursuant to section 17 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.1); or
- (3) where applicable, the end of his term as syndic or assistant syndic if, at the time of his appointment to such office under section 119 of the Real Estate Broker's Act (R.S.Q., c. C-73.1), he held an affiliated real estate agent's certificate.

O.C. 1863-93, (1993) 125 G.O. // 7041, s. 15, effective 08-01-94, s. 42.

16. Est exemptée des obligations prévues par les articles 11 et 20, la personne physique qui, à compter du 1^{er} août 1994, sollicite un certificat d'agent immobilier agréé dans les deux ans suivant :

- 1° l'expiration ou l'abandon de son permis de courtier en immeubles, de son certificat d'inscription ou de son certificat d'agent immobilier agréé ou de courtier immobilier agréé ou affilié;
- 2° la suspension de plein droit de son certificat d'agent immobilier agréé ou de courtier immobilier affilié en vertu de l'article 17 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.1);
- 3° le moment où elle a cessé d'agir à titre de représentant d'une société ou d'une personne morale, ou encore de directeur ou directeur adjoint d'une personne physique, d'une société ou d'une personne morale;
- 4° le cas échéant, la fin de son mandat de syndic ou de syndic adjoint lorsque, au moment de sa nomination à ce titre en vertu de l'article 119 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.1), cette personne était titulaire d'un certificat d'agent immobilier agréé ou d'un certificat de courtier immobilier agréé ou affilié.

D. 1863-93, (1993) 125 G.O. //9059, a. 16, eev 01-08-94, a. 42.

17. Est exemptée des obligations prévues par les articles 13 et 20, la personne physique qui, à compter du 1^{er} août 1994, sollicite un certificat de courtier immobilier agréé, dans les deux ans suivant :

- 1° l'expiration ou l'abandon de son permis de courtier en immeubles, de son certificat d'inscription ou de son certificat de courtier immobilier agréé ou affilié ou de son certificat d'agent immobilier agréé;
- 2° le moment où elle a cessé d'agir à titre de représentant d'une société ou d'une personne morale, ou encore de directeur ou directeur adjoint d'une personne physique, d'une société ou d'une personne morale;
- 3° le cas échéant, la fin de son mandat de syndic ou de syndic adjoint lorsque, au moment de sa nomination à ce titre en vertu de l'article 119 de la Loi sur le courtage immobilier, cette personne était titulaire d'un certificat de courtier immobilier agréé ou affilié ou d'un certificat d'agent immobilier agréé.

D. 1863-93, (1993) 125 G.O. //9059, a. 17, eev 01-08-94, a. 42.

18. Est exemptée des obligations prévues par les articles 10, 14 et 20, la personne physique qui, à compter du 1^{er} août 1994 sollicite un certificat de courtier ou d'agent immobilier restreint aux prêts garantis par hypothèques immobilières dans les deux ans suivant :

- 1° l'expiration ou l'abandon de son certificat de courtier ou d'agent immobilier restreint aux prêts garantis par hypothèques immobilières;
- 2° le cas échéant, le moment où elle a cessé d'agir à titre de représentant d'une société ou d'une personne morale;
- 3° le cas échéant, la fin de son mandat de syndic ou syndic adjoint lorsque, au moment de sa nomination à ce titre en vertu de l'article 119 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.1) cette personne était titulaire d'un certificat de courtier ou d'agent immobilier restreint aux prêts garantis par hypothèques immobilières.

D. 1863-93, (1993) 125 G.O. //9059, a. 18, eev 01-08-94, a. 42.

19. Est exemptée des obligations prévues par les articles 1 à 4, 9 à 14 et 20 selon le cas, la personne physique qui sollicite le renouvellement ou la reprise d'effet de son certificat.

Est également exemptée des obligations prévues par les articles 4 ou 13 et 20, la personne physique qui agit à titre de représentant d'une société ou personne morale ou encore à titre de directeur ou directeur adjoint d'une personne physique, d'une société ou d'une personne morale qui sollicite le renouvellement ou la reprise d'effet de son certificat.

D. 1863-93, (1993) 125 G.O. //9059, a. 19, eev 01-08-94, a. 42.

16. From 1 August 1994, a natural person applying for a chartered real estate agent's certificate is exempted from the obligations provided for in sections 11 and 20, where he applies for such certificate within 2 years following

- (1) the expiry or relinquishment of his real estate broker's permit, his registration certificate, or his chartered real estate agent's certificate or chartered or affiliated real estate broker's certificate;
- (2) the suspension, by operation of law, of his chartered real estate agent's certificate or affiliated real estate broker's certificate pursuant to section 17 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.1);
- (3) the time when he ceased to act as the representative of a partnership or legal person, or as the manager or assistant manager of a natural person, partnership or legal person; or
- (4) where applicable, the end of his term as syndic or assistant syndic if, at the time of his appointment to such office under section 119 of the Real Estate Broker's Act (R.S.Q., c. C-73.1), he held a chartered real estate agent's certificate or chartered or affiliated real estate broker's certificate.

O.C. 1863-93, (1993) 125 G.O. //7041, s. 16, effective 08-01-94, s. 42.

17. From 1 August 1994, a natural person applying for a chartered real estate broker's certificate is exempted from the obligations provided for in sections 13 and 20, where he applies for such certificate within 2 years following

- (1) the expiry or relinquishment of his real estate agent's permit, his registration certificate, or his chartered or affiliated real estate broker's certificate or chartered real estate agent's certificate;
- (2) the time when he ceased to act as the representative of a partnership or legal person, or as the manager or assistant manager of a natural person, partnership or legal person;
- (3) where applicable, the end of his term as syndic or assistant syndic if, at the time of his appointment to such office under section 119 of the Real Estate Broker's Act, he held a chartered or affiliated real estate broker's certificate or a chartered real estate agent's certificate.

O.C. 1863-93, (1993) 125 G.O. //7041, s. 17, effective 08-01-94, s. 42.

18. From 1 August 1994, a natural person applying for a certificate for a real estate broker or agent restricted to loans secured by immovable hypothec is exempted from the obligations provided for in sections 10, 14 and 20, where he applies for such certificate within 2 years following

- (1) the expiry or relinquishment of his certificate for a real estate broker or agent restricted to loans secured by immovable hypothec;
- (2) where applicable, the time when he ceased to act as the representative of a partnership or legal person;
- (3) where applicable, the end of his term as syndic or assistant syndic if, at the time of his appointment to such office under section 119 of the Real Estate Broker's Act (R.S.Q., c. C-73.1), he held a certificate for a real estate broker or agent restricted to loans secured by immovable hypothec.

O.C. 1863-93, (1993) 125 G.O. //7041, s. 18, effective 08-01-94, s. 42.

19. A natural person applying for the renewal or reinstatement of his certificate is exempted from the obligations provided for in sections 1 to 4, 9 to 14 and 20, as applicable.

A natural person acting as the representative of a partnership or legal person, as the manager or assistant manager of a natural person, partnership or legal person and applying for the renewal or reinstatement of his certificate is also exempted from the obligations provided for in section 4 or sections 13 and 20.

O.C. 1863-93, (1993) 125 G.O. //7041, s. 19, effective 08-01-94, s. 42.

SECTION II**Examen**

20. Une personne physique qui sollicite un certificat de courtier ou d'agent immobilier doit subir et réussir l'examen préparé par l'Association en vertu de l'article 79 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.1) pour la catégorie de certificat qu'elle sollicite, avec une note d'au moins 70 %.

Une personne visée à l'article 7 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.1) doit subir et réussir avec une note d'au moins 70 % l'examen préparé par l'Association, en vertu de l'article 79 de cette loi, pour la catégorie de certificat de courtier immobilier que sollicite ou dont est titulaire la société ou personne morale qu'elle représentera pour l'application de la Loi sur le courtage immobilier.

Une personne visée à l'article 13 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.1) doit subir et réussir avec une note d'au moins 70 % l'examen préparé par l'Association, en vertu de l'article 79 de cette loi, pour la catégorie de certificat de courtier immobilier agréé.

D. 1863-93, (1993) 125 G.O. // 9059, a. 20, eev 01-08-94, a. 42.

SECTION III
Autres qualifications

21. Les autres qualifications qu'une personne physique doit posséder pour être titulaire d'un certificat de courtier ou d'agent immobilier, sont :

- 1° avant le 15 janvier 1994, ne pas avoir, au cours de 5 années précédant sa demande de certificat ou sa nomination à titre de représentant visé à l'article 7 de la loi, ou de directeur ou directeur-adjoint visé par l'article 13 de cette même loi, été déclaré coupable, par jugement définitif, ou ne pas s'être reconnue coupable, d'une infraction criminelle qui a un lien avec l'activité de courtier ou d'agent immobilier ou de constructeur inscrit qui a donné lieu à la révocation de son permis ou de son certificat d'inscription par le surintendant du courtage immobilier, sauf si elle en a obtenu le pardon ;
- 2° à compter du 15 janvier 1994, ne pas avoir été déclaré coupable, par jugement définitif, ou ne pas s'être reconnue coupable, dans les 5 années précédant sa demande de certificat ou sa nomination à titre de représentant visé à l'article 7 de la Loi sur le courtage immobilier ou de directeur ou directeur-adjoint visé à l'article 13 de cette même loi, d'une infraction criminelle qui a un lien avec l'activité de courtier immobilier, sauf si elle en a obtenu le pardon ;
- 3° ne pas faire l'objet d'un régime de protection du majeur ;
- 4° avant le 15 janvier 1994, ne pas avoir fait l'objet d'une révocation d'un permis ou d'un certificat d'inscription prononcée par le surintendant du courtage immobilier en vertu de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73), depuis moins de 5 ans, pour avoir été déclarée coupable ou s'être reconnue coupable d'une infraction prévue par cette loi relative à l'omission de déposer ou de maintenir dans un compte en fidéicomis, toutes les sommes reçues dans le cours de ses affaires pour le compte d'autrui ;
- 5° ne pas avoir, au cours des 5 années précédant sa demande de certificat ou sa nomination à titre de représentant visé à l'article 7 de la loi, ou de directeur ou directeur adjoint visé à l'article 13 de cette même loi, été déclarée coupable ou ne pas s'être reconnue coupable d'une infraction à la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73) ou à une loi qui régit le courtage immobilier à l'extérieur du Québec, relative à l'omission de déposer ou de maintenir, dans un compte en fidéicomis, toutes les sommes reçues pour le compte d'autrui dans l'exercice de ses activités ;

DIVISION II**Examination**

20. A natural person applying for a real estate broker's or agent's certificate shall take and pass, with a mark of at least 70%, the examination prepared by the Association pursuant to section 79 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.1) for the category of certificate applied for.

A person referred to in section 7 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.1) shall take and pass, with a mark of at least 70%, the examination prepared by the Association pursuant to section 79 of the Act for the category of real estate broker's certificate applied for or held by the partnership or legal person to be represented by that person for the purposes of the Real Estate Brokerage Act.

A person referred to in section 13 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.1) shall take and pass, with a mark of at least 70%, the examination prepared by the Association pursuant to section 79 of the Act for the category of chartered real estate broker's certificate.

O.C. 1863-93, (1993) 125 G.O. // 7041, s. 20, effective 08-01-94, s. 42.

DIVISION III
Other qualifications

21. In addition, to qualify for a real estate broker's or agent's certificate, a natural person shall

- (1) before 15 January 1994, not, in the 5 years preceding the date of his application for a certificate, his appointment as the representative referred to in section 7 of the Act or his appointment as the manager or assistant manager referred to in section 13 of the Act, have been found guilty of, by final judgment, or pleaded guilty to a criminal offence related to the activity of real estate broker, real estate agent or registered builder that gave rise to the revocation of his permit or registration certificate by the Superintendent of Real Estate Brokerage, unless he has been granted a pardon ;
- (2) from 15 January 1994, not, in the 5 years preceding the date of his application for a certificate, his appointment as the representative referred to in section 7 of the Act or his appointment as the manager or assistant manager referred to in section 13 of the Act, have been found guilty of, by final judgment, or pleaded guilty to a criminal offence related to the activity of real estate broker, unless he has been granted a pardon ;
- (3) not be under protective supervision for persons of full age ;
- (4) before 15 January 1994, not, in the 5 years preceding the date of his application, have had a permit or registration certificate revoked by the Superintendent of Real Estate Brokerage pursuant to the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73), because of his having been found guilty of or pleaded guilty to an offence provided for in that Act in connection with failure to deposit or to keep in a trust account all the sums received on behalf of others in the course of his activities ;
- (5) not, in the 5 years preceding the date of his application for a certificate, his appointment as the representative referred to in section 7 of the Act or his appointment as the manager or assistant manager referred to in section 13 of the Act, have been found guilty of or pleaded guilty to an offence against the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73) or an act governing real estate brokerage outside Québec in connection with failure to deposit or to keep in a trust account all the sums received on behalf of others in the course of his activities ;

- 6° à compter du 15 janvier 1994, ne pas avoir, au cours des 5 années précédant sa demande de certificat ou sa nomination à titre de représentant visé à l'article 7 de la loi, ou de directeur ou directeur adjoint visé à l'article 13 de cette même loi, fait l'objet d'une annulation d'un certificat délivré par l'Association pour avoir omis de déposer ou de maintenir, dans un compte en fidéicommis, toutes les sommes reçues pour le compte d'autrui dans l'exercice de ses activités;
- 7° avoir remboursé, le cas échéant, le montant en capital, intérêts et frais de tout jugement définitif auquel elle a été condamnée en raison de sa responsabilité pour l'une des causes mentionnées à l'article 55 de la loi.

D. 1863-93, (1993) 125 G.O. //9059, a. 21, eev 15-01-94, a. 42..

CHAPITRE II

Intermédiaire de marché en assurance titulaire d'un certificat d'agent ou de courtier immobilier restreint aux prêts garantis par hypothèques immobilières

SECTION I

Conditions à satisfaire pour être titulaire d'un certificat d'agent immobilier restreint aux prêts garantis par hypothèques immobilières

22. Pour être titulaire d'un certificat d'agent immobilier restreint aux prêts garantis par hypothèques immobilières une personne physique doit:

- 1° être titulaire d'un certificat d'intermédiaire de marché en assurance délivré en vertu de la Loi sur les intermédiaires de marché (L.R.Q., c. I-15.1);
- 2° avoir les qualifications requises pour être titulaire d'un certificat d'agent immobilier restreint aux prêts garantis par hypothèques immobilières prévues par les articles 10, 20 et 21;
- 3° faire la demande de délivrance, de renouvellement ou de reprise d'effet, selon le cas d'un certificat à l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec conformément aux dispositions prévues par les articles 22, 23, 40 à 44 du Règlement de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec (décret 1865-93 du 15 décembre 1993);
- 4° acquitter les droits exigibles pour la délivrance, le renouvellement, ou la reprise d'effet, selon le cas, d'un tel certificat prévus à la section I du Règlement sur les droits exigibles et les titres de spécialistes de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec (décret 1866-93 du 15 décembre 1993);
- 5° acquitter la ou les cotisations au Fonds d'indemnisation du courtage immobilier prévues respectivement aux articles 28 et 30;
- 6° avoir, le cas échéant, acquitté les amendes et les dépens en suspens qu'une instance disciplinaire prévue par la loi a pu lui imposer avec les intérêts encourus au taux fixé suivant l'article 28 de la Loi sur le ministère du Revenu;

- (6) from 15 January 1994, not, in the 5 years preceding the date of his application for a certificate, his appointment as the representative referred to in section 7 of the Act or his appointment as the manager or assistant manager referred to in section 13 of the Act, have had a certificate issued by the Association cancelled because of failure to deposit or to keep in a trust account all the sums received on behalf of others in the course of his activities; and
- (7) have refunded the amount of principal, interest and costs resulting from any final judgment rendered against him because of his liability for any of the causes referred to in section 55 of the Act.

O.C. 1863-93, (1993) 125 G.O. //7041, s. 21, effective 01-15-94, s. 42.

CHAPTER II

Market intermediaries in insurance holding a certificate for a real estate agent or broker restricted to loans secured by immovable hypothec

DIVISION I

Conditions to be met to qualify for a certificate for a real estate agent restricted to loans secured by immovable hypothec

22. To qualify for a certificate for a real estate agent restricted to loans secured by immovable hypothec, a natural person shall

- (1) hold a certificate for a market intermediary in insurance issued under the Act respecting market intermediaries (R.S.Q., c. I-15.1);
- (2) have the qualifications provided for in sections 10, 20 and 21, and required of an applicant for a certificate for a real estate agent restricted to loans secured by immovable hypothec;
- (3) file an application for the issue, renewal or reinstatement of a certificate with the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec in accordance with sections 22, 23 and 40 to 44 of the By-law of the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec, made by Order in Council 1865-93 dated 15 December 1993;
- (4) pay the fees for the issue, renewal or reinstatement of such a certificate, provided for in Chapter I of the By-law respecting chargeable fees payable and specialist titles of the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec, made by Order in Council 1866-93 dated 15 December 1993;
- (5) pay to the Fonds d'indemnisation du courtage immobilier the contribution or contributions provided for in sections 28 and 30;
- (6) have paid, with interest accrued at the rate set under section 28 of the Act respecting the ministère du Revenu, any outstanding fines or costs imposed on him by a disciplinary body provided for in the Act;

7° indiquer l'identité et le numéro de certificat du courtier immobilier titulaire d'un certificat de courtier immobilier restreint aux prêts garantis par hypothèques immobilières ou du cabinet multidisciplinaire titulaire d'un certificat prévu à l'un des paragraphes 5° à 16° de l'article 1 du Règlement sur les cabinets multidisciplinaires édicté par le décret 1020-91 du 17 juillet 1991 à l'emploi duquel il sera ou pour lequel il sera autorisé à agir;

8° s'engager à oeuvrer dans un établissement au Québec.

D. 1863-93, (1993) 125 G.O. // 9059, a. 22, eev 01-08-94., a. 42.

SECTION II

Conditions à satisfaire pour être titulaire d'un certificat de courtier immobilier restreint aux prêts garantis par hypothèques immobilières

23. Pour être titulaire d'un certificat de courtier immobilier restreint aux prêts garantis par hypothèques immobilières, une personne physique doit :

- 1° être titulaire d'un certificat d'intermédiaire de marché en assurance délivré en vertu de la Loi sur les intermédiaires de marché;
- 2° avoir les qualifications requises prévues par les articles 14, 20 et 21 pour être titulaire d'un certificat de courtier immobilier restreint aux prêts garantis par hypothèques immobilières;
- 3° faire la demande de délivrance, de renouvellement ou de reprise d'effet, selon le cas, d'un certificat à l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec conformément aux articles 16, 17 et 40 à 44 du Règlement de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec;
- 4° acquitter les droits exigibles pour la délivrance, le renouvellement ou la reprise d'effet, selon le cas, d'un tel certificat prévus à la section I du Règlement sur les droits exigibles et les titres de spécialistes de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec;
- 5° acquitter la ou les cotisations au Fonds d'indemnisation du courtage immobilier prévues respectivement aux articles 28 et 30;
- 6° avoir, le cas échéant, acquitté les amendes et les dépens en suspens qu'une instance disciplinaire prévue par la loi a pu lui imposer avec les intérêts encourus au taux fixé suivant l'article 28 de la Loi sur le ministère du Revenu;
- 7° ne pas être un failli non libéré;
- 8° avoir au moins un établissement au Québec.

D. 1863-93, (1993) 125 G.O. // 9059, a. 23, eev 01-08-94., a. 42.

SECTION III

Dispositions de la loi auxquelles n'est pas assujéti un intermédiaire de marché en assurance titulaire d'un certificat d'agent ou de courtier immobilier restreint aux prêts garantis par hypothèques immobilières

§1. Agent immobilier restreint aux prêts garantis par hypothèques immobilières

24. Les dispositions de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.1) auxquelles n'est pas assujéti un intermédiaire de marché en assurance titulaire d'un certificat d'agent immobilier restreint aux prêts garantis par hypothèques immobilières sont les articles 18, 22 et 23 de cette loi.

La personne visée au premier alinéa n'est pas, non plus, assujéti aux règlements qui découlent des dispositions de la loi prévues au premier alinéa.

D. 1863-93, (1993) 125 G.O. // 9059, a. 24, eev 01-08-94., a. 42.

(7) indicate the identity and certificate number of the real estate broker holding a certificate for a real estate broker restricted to loans secured by immovable hypothec, or the identity and certificate number of the multidisciplinary firm that holds a certificate provided for in any of paragraphs 5 to 16 of section 1 of the Regulation respecting multidisciplinary firms, made by Order in Council 1020-91 dated 17 July 1991, and that will be employing him or for which he will be authorized to act; and

(8) undertake to work at an establishment in Québec.

O.C. 1863-93, (1993) 125 G.O. // 7041, s. 22, effective 08-01-94, s. 42.

DIVISION II

Conditions to be met to qualify for a certificate for a real estate broker restricted to loans secured by immovable hypothec

23. To qualify for a certificate for a real estate broker restricted to loans secured by immovable hypothec, a natural person shall

- (1) hold a certificate for a market intermediary in insurance issued under the Act respecting market intermediaries;
- (2) have the qualifications provided for in sections 14, 20 and 21, and required of the holder of a certificate for a real estate broker restricted to loans secured by immovable hypothec;
- (3) file an application for the issue, renewal or reinstatement of a certificate with the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec in accordance with sections 16, 17 and 40 to 44 of the By-law of the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec;
- (4) pay the fees for the issue, renewal or reinstatement of such a certificate, provided for in section Chapter I of the By-law respecting chargeable fees and specialist titles of the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec;
- (5) pay to the Fonds d'indemnisation du courtage immobilier the contribution or contributions provided for in sections 28 and 30;
- (6) have paid, with interest accrued at the rate set under section 28 of the Act respecting the ministère du Revenu, any outstanding fines or costs imposed on him by a disciplinary body provided for in the Act;
- (7) not be an undischarged bankrupt; and
- (8) have at least one establishment in Québec.

O.C. 1863-93, (1993) 125 G.O. // 7041, s. 23, effective 08-01-94, s. 42.

DIVISION III

Provisions of the Act not applicable to a market intermediary in insurance holding a certificate for a real estate agent or broker restricted to loans secured by immovable hypothec

§1. Real estate agent restricted to loans secured by immovable hypothec

24. A market intermediary in insurance holding a certificate for a real estate agent restricted to loans secured by immovable hypothec is not subject to sections 18, 22 and 23 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.1).

A person referred to in the first paragraph is not subject to the regulations made under the sections referred to therein.

O.C. 1863-93, (1993) 125 G.O. // 7041, s. 24, effective 08-01-94, s. 42.

§2. Courtier immobilier restreint aux prêts garantis par hypothèques immobilières

25. Les dispositions de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.1) auxquelles n'est pas assujéti un intermédiaire de marché en assurance titulaire d'un certificat de courtier immobilier restreint aux prêts garantis par hypothèques immobilières sont les articles 13, 14, 22, 23 et 32 à 43 de cette loi.

La personne visée au premier alinéa n'est pas, non plus, assujéti aux règlements qui découlent des dispositions de la loi prévues au premier alinéa.

D. 1863-93, (1993) 125 G.O. //9059, a. 25, eev 01-08-94., a. 42.

CHAPITRE III**Formulaires obligatoires**

26. Les formulaires qui doivent revêtir une forme obligatoire sont les suivants :

- 1° le formulaire « Promesse d'achat » à l'égard d'un immeuble visé par l'article 32 de la loi ;
- 2° le formulaire « Contrat de courtage exclusif - Vente d'un immeuble principalement résidentiel » à l'égard d'un immeuble visé par l'article 32 de la loi ;
- 3° le formulaire « Contrat de courtage non-exclusif - Vente d'un immeuble principalement résidentiel » l'égard d'un immeuble visé par l'article 32 de la loi ;
- 4° le formulaire « Annexe A - Immeuble » qui peut servir comme annexe au formulaire prévu au paragraphe 1° ;
- 5° le formulaire « Annexe G - Générale » qui peut servir comme annexe à l'un ou l'autre des formulaires prévus aux paragraphes 1° à 3° ;
- 6° le formulaire « Contre-proposition à une promesse d'achat » qui peut servir comme annexe au formulaire prévu au paragraphe 1° ;
- 7° le formulaire « Modification et avis de réalisation de conditions » qui peut servir comme annexe à l'un ou l'autre des formulaires prévus aux paragraphes 1° à 3°.

D. 1863-93, (1993) 125 G.O. //9059, a. 26, eev 01-08-94., a. 42.

CHAPITRE IV**Mentions au contrat de courtage visé au chapitre III de la loi**

27. En outre des mentions prévues au chapitre III de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.1), un contrat de courtage exclusif ou non exclusif, conclu entre une personne physique et un courtier en vertu duquel celui-ci s'engage à agir comme intermédiaire pour la vente d'un immeuble visé l'article 32 de la loi doit indiquer :

- 1° les déclarations du vendeur ;
- 2° les obligations du vendeur ;
- 3° les obligations du courtier immobilier.

Ce contrat doit de plus comporter le texte de l'article 40 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.1), avant que n'apparaissent les signatures des parties.

Ce contrat doit aussi comporter, à sa toute fin, la signature du courtier immobilier, ou de son agent immobilier ou courtier immobilier affilié, celle de chacun des propriétaires de l'immeuble à vendre de même que, le cas échéant, l'intervention de chaque conjoint des propriétaires à l'effet qu'il consent ou concourt au contrat.

D. 1863-93, (1993) 125 G.O. //9059, a. 27, eev 01-08-94., a. 42.

§2. Real estate broker restricted to loans secured by immovable hypothec

25. A market intermediary in insurance holding a certificate for a real estate broker restricted to loans secured by immovable hypothec is not subject to sections 13, 14, 22, 23 and 32 to 43 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.1).

A person referred to in the first paragraph is not subject to the regulations made under the sections referred to therein.

O.C. 1863-93, (1993) 125 G.O. //7041, s. 25, effective 08-01-94, s. 42.

CHAPTER III**Mandatory forms**

26. The forms whose form is mandatory are:

- (1) the form entitled "Promise to Purchase" in respect of an immovable referred to in section 32 of the Act;
- (2) the form entitled "Exclusive Brokerage Contract - Sale of a Chiefly Residential Immovable" in respect of an immovable referred to in section 32 of the Act;
- (3) the form entitled "Non-Exclusive Brokerage Contract - Sale of a Chiefly Residential Immovable" in respect of an immovable referred to in section 32 of the Act;
- (4) the form entitled "Annex A - Immovable", which may be used as an annex to the form provided for in paragraph 1;
- (5) the form entitled "Annex G - General", which may be used as an annex to any of the forms provided for in paragraphs 1 to 3;
- (6) the form entitled "Counter-Proposal to a Promise to Purchase", which may be used as an annex to the form provided for in paragraph 1; and
- (7) the form entitled "Amendments and Notice of Fulfilment of Conditions", which may be used as an annex to any of the forms provided for in paragraphs 1 to 3.

O.C. 1863-93, (1993) 125 G.O. //7041, s. 26, effective 08-01-94, s. 42.

CHAPTER IV**Particulars in brokerage contracts referred to in Chapter III of the Act**

27. In addition to the particulars provided for in Chapter III of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.1), an exclusive or non-exclusive brokerage contract between a natural person and a real estate broker under which the broker undertakes to act as an intermediary for the sale of an immovable referred to in section 32 of the Act shall

- (1) contain the declarations made by the seller;
- (2) state the obligations of the buyer; and
- (3) state the obligations of the real estate broker.

Such contract shall contain the text of section 40 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.1), above the signatures of the parties.

Such contract shall, at the end, bear the signature of the real estate broker or of his affiliated real estate agent or broker, as well as the signature of each owner of the immovable to be sold and, where applicable, an intervention by the spouse of each such owner to the effect that he or she agrees to or concurs in the contract.

O.C. 1863-93, (1993) 125 G.O. //7041, s. 27, effective 08-01-94, s. 42.

CHAPITRE V**Fonds d'indemnisation du courtage
immobilier****SECTION I
Cotisations**

28. La cotisation annuelle au Fonds d'indemnisation du courtage immobilier que doit verser un membre de l'Association lors de sa demande de délivrance ou de renouvellement d'un certificat auprès de l'Association est, pour :

- | | |
|---|---------|
| 1° un certificat de courtier immobilier agréé : | 50 \$; |
| 2° un certificat de courtier immobilier restreint aux prêts garantis par hypothèques immobilières : | 50 \$; |
| 3° un certificat de courtier immobilier affilié : | 10 \$; |
| 4° un certificat d'agent immobilier agréé, affilié ou restreint aux prêts garantis par hypothèques immobilières : | 10 \$. |

D. 1863-93, (1993) 125 G.O. // 9059, a. 28, eev 15-01-94., a. 42.

29. La cotisation annuelle est transmise à l'Association, en même temps que les droits exigibles prévus au Règlement sur les droits exigibles et les titres de spécialistes, lors de la demande de délivrance ou de renouvellement d'un certificat.

D. 1863-93, (1993) 125 G.O. // 9059, a. 29, eev 15-01-94., a. 42.

30. Si le fonds de roulement du Fonds d'indemnisation ne peut être maintenu au montant minimum prévu par l'article 40 en raison d'indemnités qui ont été versées ou qui doivent l'être, une cotisation spéciale devient dès lors exigible de chaque titulaire de certificat de courtier ou d'agent immobilier selon les modalités suivantes :

- 1° le montant de cette cotisation spéciale est égal au quotient du montant nécessaire pour ramener le fonds de roulement au montant minimum prévu par l'article 40 par le nombre de titulaires de certificats de courtier et d'agent immobilier ;
- 2° le Fonds d'indemnisation doit, dès qu'il constate que le fonds de roulement ne peut être maintenu au montant minimum prévu par l'article 40, transmettre à chaque titulaire de certificat de courtier ou d'agent immobilier un avis de cotisation spéciale, laquelle est payable 30 jours après sa date de mise à la poste.

Le paiement d'une cotisation spéciale se fait en espèces, par chèque visé ou mandat, payable dans le délai prévu au premier alinéa à l'ordre de l'Association pour dépôt au compte du Fonds d'indemnisation.

D. 1863-93, (1993) 125 G.O. // 9059, a. 30, eev 15-01-94., a. 42.

**SECTION II
Réclamations**

31. Toute réclamation au Fonds d'indemnisation découlant d'une fraude, d'une opération malhonnête ou d'un détournement de fonds ou d'autres biens qui, en application de la loi, doivent être déposés dans un compte en fidéicomis, doit :

- 1° être faite par écrit ;
- 2° exposer les faits sur lesquels elle se fonde ;
- 3° identifier le courtier ou l'agent immobilier visé ;
- 4° indiquer le montant réclamé ;
- 5° être faite sous serment ou affirmation solennelle ;

CHAPTER V**Fonds d'indemnisation du courtage
immobilier****DIVISION I
Contributions**

28. The annual contribution to the Fonds d'indemnisation du courtage immobilier to be paid by a member of the Association when applying to the Association for the issue or renewal of a certificate is

- | | |
|--|---------|
| (1) for a chartered real estate broker's certificate : | \$ 50 ; |
| (2) for a certificate for a real estate broker restricted to loans secured by immovable hypothec : | \$ 50 ; |
| (3) for an affiliated real estate broker's certificate : | \$ 10 ; |
| (4) for a chartered or affiliated real estate agent's certificate or a certificate for a real estate agent restricted to loans secured by immovable hypothec : | \$ 10 . |

O.C. 1863-93, (1993) 125 G.O. // 7041, s. 28, effective 01-15-94, s. 42.

29. The annual contribution shall be sent to the Association at the same time as the fees provided for in the By-law respecting chargeable fees and specialist titles of the Association des courtiers and agents immobiliers du Québec, upon the filing of an application for the issue or renewal, of a certificate.

O.C. 1863-93, (1993) 125 G.O. // 7041, s. 29, effective 01-15-94, s. 42.

30. Where the working capital of the fund cannot be maintained at the minimum provided for in section 40 because of payments of compensation made or to be made, a special contribution shall immediately become exigible from every holder of a real estate broker's or agent's certificate, in accordance with the following terms and conditions:

- (1) the amount of the special contribution shall equal the result obtained by dividing the amount required to bring the working capital back up to the minimum provided for in section 40 by the number of holders of real estate broker's or agent's certificates; and
- (2) as soon as the fund becomes aware that its working capital cannot be maintained at the minimum provided for in section 40, it shall send to each holder of a real estate broker's or agent's certificate a notice stating that a special contribution is payable within 30 days following the date on which the notice is mailed.

A special contribution shall be paid in cash, by certified cheque or by money order payable to the Association for deposit in the account of the fund and cashable within the period provided for in the first paragraph.

O.C. 1863-93, (1993) 125 G.O. // 7041, s. 30, effective 01-15-94, s. 42.

**DIVISION II
Claims**

31. Any claim filed with the fund and arising from fraud, a dishonest transaction or the misappropriation of funds or other property which, under the Act, must be deposited into a trust account shall

- (1) be submitted in writing;
- (2) state the facts on which it is based;
- (3) identify the real estate broker or agent concerned;
- (4) indicate the amount claimed;
- (5) be made under oath or by solemn affirmation; and

- 6° être adressée au secrétaire du Fonds d'indemnisation, ou à défaut au président ou au vice-président.

D. 1863-93, (1993) 125 G.O. //9059, a. 31, eev 15-01-94., a. 42.

32. À la demande du secrétaire du Fonds d'indemnisation ou de l'un de ses administrateurs, le réclamant, le courtier ou l'agent immobilier doit :

- 1° fournir au Fonds d'indemnisation tous les détails et documents relatifs à la réclamation ;
- 2° produire toute preuve testimoniale assermentée ou documentaire.

D. 1863-93, (1993) 125 G.O. //9059, a. 33, eev 15-01-94., a. 42.

33. Une réclamation doit être déposée dans l'année de la connaissance, par le réclamant, de la fraude, de l'opération malhonnête ou du détournement de fonds ou d'autres biens visés à l'article 55 de la loi.

D. 1863-93, (1993) 125 G.O. //9059, a. 33, eev 15-01-94., a. 42.

34. La décision du comité de discipline qui comporte une recommandation d'indemnisation constitue une réclamation au sens de l'article 31 pour autant que la demande d'enquête en vertu de l'article 121 de la loi ait été produite dans le délai mentionné à l'article 33.

D. 1863-93, (1993) 125 G.O. //9059, a. 34, eev 15-01-94., a. 42.

35. Ne peuvent réclamer du Fonds d'indemnisation, l'agent immobilier, le courtier immobilier ou le cabinet multidisciplinaire qui est autorisé à exercer des activités dans la discipline du courtage immobilier, lorsqu'ils réclament à ce titre.

D. 1863-93, (1993) 125 G.O. //9059, a. 35, eev 15-01-94., a. 42.

SECTION III Indemnisation

36. Le conseil d'administration du Fonds d'indemnisation décide de l'admissibilité d'une réclamation et, le cas échéant, fixe le montant de l'indemnité. Sa décision est définitive.

D. 1863-93, (1993) 125 G.O. //9059, a. 36, eev 15-01-94., a. 42.

37. Le montant maximal de l'indemnité payable par le Fonds d'indemnisation, à un réclamant, est établi à 15 000 \$ pour chaque opération de courtage immobilier faisant l'objet de la réclamation.

D. 1863-93, (1993) 125 G.O. //9059, a. 37, eev 15-01-94., a. 42.

SECTION IV Administration et placement des sommes constituant le Fonds d'indemnisation

38. Les sommes constituant le Fonds d'indemnisation sont placées par son conseil d'administration, déduction faite des sommes requises pour son fonctionnement, de la façon suivante :

- 1° la partie des sommes que le conseil d'administration du Fonds d'indemnisation prévoit utiliser à court terme est déposée dans une institution financière dont les dépôts sont garantis en vertu de la Loi sur l'assurance-dépôts (L.R.Q., c. A-26) ou assurés en vertu de la Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada (L.R.C., 1985, c. C-3) ;
- 2° l'autre partie est placée conformément aux paragraphes 2° à 10° de l'article 1339 du Code civil du Québec.

D. 1863-93, (1993) 125 G.O. //9059, a. 38, eev 15-01-94., a. 42.

- (6) be addressed to the secretary of the fund or, if there is no secretary, to its chairman or vice-chairman.

O.C. 1863-93, (1993) 125 G.O. //7041, s. 31, effective 01-15-94, s. 42.

32. Where the secretary or one of the directors of the fund so requests, the claimant, the broker or the real estate agent shall

- (1) provide the fund with all details and documents related to the claim; and
- (2) file any sworn witnesses' evidence or documentary evidence.

O.C. 1863-93, (1993) 125 G.O. //7041, s. 32, effective 01-15-94, s. 42.

33. The claimant shall file his claim within one year of becoming aware of the fraud, dishonest transaction or misappropriation of funds or other property referred to in section 55 of the Act.

O.C. 1863-93, (1993) 125 G.O. //7041, s. 33, effective 01-15-94, s. 42.

34. A decision by the discipline committee that compensation be paid constitutes a claim within the meaning of section 31, as long as the application for an investigation under section 121 of the Act is filed within the period provided for in section 33.

O.C. 1863-93, (1993) 125 G.O. //7041, s. 34, effective 01-15-94, s. 42.

35. A real estate agent, a real estate broker or a multidisciplinary firm authorized to carry on real estate brokerage activities is not, when acting in that capacity, entitled to file a claim with the fund.

O.C. 1863-93, (1993) 125 G.O. //7041, s. 35, effective 01-15-94, s. 42.

DIVISION III Compensation

36. The fund's board of directors shall decide on the admissibility of a claim and shall set the amount of any compensation. Its decision is final.

O.C. 1863-93, (1993) 125 G.O. //7041, s. 36, effective 01-15-94, s. 42.

37. The maximum amount of compensation payable by the fund to a claimant is \$15,000 for each real estate brokerage transaction covered by the claim.

O.C. 1863-93, (1993) 125 G.O. //7041, s. 37, effective 01-15-94, s. 42.

DIVISION IV Administration and investment of the sums constituting the fund

38. The sums constituting the fund, less the sums required for its operation, shall be invested by its board of directors in the following manner:

- (1) the portion of the sums that the fund's board of directors foresees using in the short term shall be deposited with a financial institution whose deposits are guaranteed under the Deposit Insurance Act (R.S.Q., c. A-26) or insured under the Canada Deposit Insurance Corporation Act (R.S.C., 1985, c. C-3);
- (2) the remainder shall be invested in accordance with paragraphs 2 to 10 of article 1339 of the Civil Code of Québec.

O.C. 1863-93, (1993) 125 G.O. //7041, s. 38, effective 01-15-94, s. 42.

SECTION V**Utilisation des intérêts produits par les sommes
constituant le Fonds d'indemnisation**

39. Le ministre peut autoriser le Fonds d'indemnisation à utiliser les intérêts produits par les sommes qui le constituent à des fins reliées au secteur du courtage immobilier et favorisant la protection du public aux conditions suivantes :

- 1° les derniers états financiers annuels du Fonds d'indemnisation doivent démontrer que le Fonds peut faire face à ses obligations ;
- 2° le conseil d'administration du Fonds d'indemnisation doit avoir produit au ministre une demande faisant état des projets retenus ainsi que le coût estimé de chacun.

D. 1863-93, (1993) 125 G.O. // 9059, a. 39, eev 15-01-94., a. 42.

SECTION VI**Fonds de roulement minimum**

40. À compter de l'entrée en vigueur du présent règlement, le Fonds d'indemnisation doit maintenir son fonds de roulement à un montant minimum de 500 000 \$.

D. 1863-93, (1993) 125 G.O. // 9059, a. 40, eev 15-01-94., a. 42.

CHAPITRE VI**Dispositions finales**

41. Le présent règlement remplace le Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier (R.R.Q., 1981, c. C-73, r.1) et le Règlement sur le fonds d'indemnisation du courtage immobilier édicté par le décret 1965-88 du 21 décembre 1988.

D. 1863-93, (1993) 125 G.O. // 9059, a. 41, eev 15-01-94., a. 42.

42. Le présent règlement entre en vigueur le 15 janvier 1994 à l'exception des articles 8 à 20, 22 à 27 qui entreront en vigueur le 1er août 1994.

D. 1863-93, (1993) 125 G.O. // 9059, a.42.

DIVISION V**Use of interest generated by sums constituting
the fund**

39. The Minister may, on the following conditions, authorize the fund to use the interest generated by the sums constituting the fund for purposes related to the real estate brokerage sector and to further the protection of the public:

- (1) the fund's most recent annual financial statements must show that it is in a position to meet its obligations; and
- (2) the fund's board of directors must have filed with the Minister an application detailing the projects selected and the estimated cost of each.

O.C. 1863-93, (1993) 125 G.O. // 7041, s. 39, effective 01-15-94, s. 42.

DIVISION VI**Minimum working capital**

40. From the coming into force of this Regulation, the fund shall maintain its working capital at a minimum of \$500,000.

O.C. 1863-93, (1993) 125 G.O. // 7041, s. 40, effective 01-15-94, s. 42.

CHAPTER VI**Final provisions**

41. This Regulation replaces the Regulation respecting the application of the Real Estate Brokerage Act (R.R.Q., 1981, c. C-73, r. 1) and the Regulation respecting the Fonds d'indemnisation du courtage immobilier, made by Order in Council 1965-88 dated 21 December 1988.

O.C. 1863-93, (1993) 125 G.O. // 7041, s. 41, effective 01-15-94, s. 42.

42. This Regulation comes into force on 15 January 1994, except sections 8 to 20 and 22 to 27, which come into force on 1 August 1994.

O.C. 1863-93, (1993) 125 G.O. // 7041, s. 42.

Règlement édictant des mesures transitoires aux fins de l'application de la Loi sur le courtage immobilier

Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.1, a. 184)

Regulation to enact transitional measures for the carrying out of the Real Estate Brokerage Act

Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.1, s. 184)

1. Une personne physique qui, le jour qui précède celui de l'entrée en vigueur du présent règlement, agit comme représentant d'une société ou personne morale titulaire d'un permis de courtier en immeubles ou d'un certificat d'inscription conformément au sous-paragraphe b du paragraphe 5 de l'article 6 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73) et qui n'est pas dans la situation prévue au deuxième alinéa de l'article 16.1 de cette loi est réputée, aux fins de l'article 7 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.1), avoir les qualifications requises pour être titulaire d'un certificat de courtier immobilier agréé.

De plus, cette personne est réputée être titulaire d'un certificat d'agent immobilier agréé jusqu'à ce qu'un tel certificat lui soit délivré après qu'elle en ait fait la demande à l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec ou jusqu'au 15 avril 1994, si la demande n'est pas faite avant cette date. Le certificat qui lui aura ainsi été délivré est valide jusqu'au 31 décembre 1994 et est renouvelable, par la suite, conformément aux conditions et modalités prévues par le Règlement de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec approuvé par le décret 1865-93 du 15 décembre 1993.

D. 1868-93, (1993) 125 G. O. // 9160, a. 1, eev 15-01-94, s. 17.

2. Une personne physique qui, le 23 novembre 1993 agissait comme responsable d'une succursale d'un titulaire de permis de courtier en immeubles ou de certificat d'inscription délivrés par le surintendant du courtage immobilier en vertu de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73) est réputée, aux fins de l'article 13 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.1), être directeur ou directeur-adjoint d'une place d'affaires et, sous réserve du deuxième alinéa, avoir les qualifications requises pour être titulaire d'un certificat de courtier immobilier agréé à la condition qu'elle agisse, le 15 janvier 1994, comme directeur ou directeur-adjoint d'une place d'affaires conformément à l'article 13 de la loi.

La personne visée au premier alinéa qui n'a pas complété la formation prévue par le paragraphe 2° de l'article 4 du Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier édicté par le décret 1865-93 du 15 décembre 1993 devra, au plus tard le 15 janvier 1995 démontrer à l'Association qu'elle possède cette formation à défaut de quoi, elle devra cesser d'agir à titre de directeur ou de directeur adjoint d'une place d'affaires.

La personne visée au premier alinéa est, de plus, sous réserve du quatrième alinéa, réputée être titulaire d'un certificat d'agent immobilier agréé jusqu'à ce qu'un tel certificat lui soit délivré après qu'elle en ait fait la demande à l'Association ou jusqu'au 15 avril 1994, si la demande n'est pas faite avant cette date. Le certificat qui lui aura ainsi été délivré est valide jusqu'au 31 décembre 1994 et est renouvelable, par la suite, conformément aux conditions et modalités prévues par le Règlement de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec.

1. A natural person who, on the day preceding the day of coming into force of this Regulation, is acting as the representative of a partnership or legal person holding a real estate broker's permit or a registration certificate pursuant to paragraph b of subsection 5 of section 6 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73) and who is not in a situation described in the second paragraph of section 16.1 of that Act is deemed, for the purposes of section 7 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.1), to have the qualifications required to hold a chartered real estate broker's certificate.

That person is deemed to hold a chartered real estate agent's certificate until he applies for and is issued such a certificate by the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec or until 15 April 1994 if he does not apply before that time. A certificate thus issued is valid until 31 December 1994 and is renewable thereafter in accordance with the terms and conditions provided for in the By-law of the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec, approved by Order in Council 1865-93 dated 15 December 1993.

O.C. 1868-93, (1993) 125 G. O. // 7141, s. 1, effective 01-15-94, s. 17.

2. A natural person who, on 23 November 1993, was acting as the person in charge of a branch of the holder of a real estate broker's permit or of a registration certificate issued by the Superintendent of Real Estate Brokerage pursuant to the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73) is deemed, for the purposes of section 13 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.1), to be the manager or assistant manager of a place of business and, subject to the second paragraph, to have the qualifications required to hold a chartered real estate broker's certificate, on the condition that, on 15 January 1994, he is acting as the manager or assistant manager of a place of business in accordance with section 13 of the Act.

The person referred to in the first paragraph who has not completed the training referred to in paragraph 2 of section 4 of the Regulation respecting the application of the Real Estate Brokerage Act enacted by Order in Council 1865-93 dated 15 December 1993 shall, not later than 15 January 1995, demonstrate to the Association that he has that training failing which he shall have to cease acting as the manager or assistant manager of a place of business.

The person referred to in the first paragraph is, in addition, subject to the fourth paragraph, deemed to hold a chartered real estate agent's certificate until he applies for and is issued such a certificate by the Association or until 15 April 1994, if he does not apply before that time. A certificate thus issued is valid until 31 December 1994 and is renewable thereafter in accordance with the terms and conditions provided for in the By-law of the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec.

La personne visée au troisième alinéa qui n'a pas complété la formation prévue par l'article 2 du Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier devra, au plus tard le 15 janvier 1995, démontrer à l'Association qu'elle possède cette formation à défaut de quoi son certificat sera annulé de plein droit.

De plus, la personne visée au premier alinéa doit transmettre à l'Association, au plus tard le 15 avril 1994, une déclaration assermentée à l'effet que le 23 novembre 1993, elle agissait comme responsable d'une succursale d'un titulaire de permis de courtier en immeubles ou de certificat d'inscription.

Cette déclaration assermentée doit être contresignée par deux personnes physiques qui sont membres de l'Association et qui ont eu personnellement connaissance des faits mentionnés au cinquième alinéa.

D. 1868-93, (1993) 125 G. O. // 9160, a. 2, eev 15-01-94, a. 17.

3. Pour l'application des articles 182 et 185 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.1), un permis d'agent d'immeuble ou de courtier en immeubles ou encore un certificat d'inscription suspendu en vertu de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73) est un permis ou un certificat en vigueur dont l'effet est suspendu. Le titulaire d'un permis ou d'un certificat ainsi suspendu pourra en obtenir la reprise d'effet conformément aux articles 42 à 44 du Règlement de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec.

D. 1868-93, (1993) 125 G. O. // 9160, a. 3, eev 15-01-94, a. 17.

4. Une personne physique visée au deuxième alinéa de l'article 15 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.1) doit transmettre à l'Association une déclaration assermentée à l'effet que le 20 juin 1991 elle était titulaire d'un permis de courtier en immeubles délivré par le surintendant du courtage immobilier et qu'à cette date elle était à l'emploi d'un courtier en immeubles ou autorisée à agir au nom d'un courtier.

Cette déclaration assermentée doit être contresignée par deux personnes physiques qui sont membres de l'Association et qui ont eu personnellement connaissance des faits mentionnés au premier alinéa.

D. 1868-93, (1993) 125 G. O. // 9160, a. 4, eev 15-01-94, a. 17.

5. Malgré l'article 41 du Règlement de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec, une personne ou société, visée le cas échéant, par les articles 182 et 183 de la loi, de même que, le cas échéant, par les articles 1 et 2 du présent règlement doit, lors du premier renouvellement de son certificat de courtier ou d'agent immobilier en vertu de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.1) transmettre à l'Association les documents et renseignements requis par le Règlement de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec pour la délivrance d'un premier certificat en vertu des articles 9, 11, 13, 15, 19 ou 21 selon qu'il s'agit d'une personne physique, d'une société ou d'une personne morale et selon la catégorie de certificat qu'elle renouvelle.

D. 1868-93, (1993) 125 G. O. // 9160, a. 5, eev 15-01-94, a. 17.

6. Lors du renouvellement ou de la reprise d'effet d'un certificat visé aux articles 182 ou 183 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.1), les permis et certificats d'inscription délivrés par le surintendant du courtage immobilier deviennent des certificats de l'une des catégories suivantes établies par le Règlement de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec :

- 1° un permis de courtier en immeubles devient soit un certificat de courtier immobilier agréé, un certificat de courtier immobilier affilié ou encore un certificat d'agent immobilier agréé selon les conditions et restrictions afférentes à chacune de ces catégories de certificats prévues par les articles 2, 4 ou 5 du Règlement de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec;
- 2° un certificat d'inscription devient un certificat de courtier immobilier agréé;

The person referred to in the third paragraph who has not completed the training provided for in section 2 of the Regulation respecting the application of the Real Estate Brokerage Act shall, not later than 15 January 1995, demonstrate to the Association that he has that training failing which his certificate shall be cancelled *pleno jure*.

In addition, the person referred to in the first paragraph shall send to the Association, not later than on 15 April 1994, a sworn statement to the effect that, on 23 November 1993, he was acting as the person in charge of a branch of the holder of a real estate broker's permit or a registration certificate.

That sworn statement shall be countersigned by 2 natural persons who are members of the Association and who were personally aware of the facts referred to in the fourth paragraph.

O.C. 1868-93, (1993) 125 G. O. // 7141, s. 2, effective 01-15-94, s. 17.

3. For the purposes of sections 182 and 185 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.1), a real estate agent's or broker's permit or a registration certificate suspended pursuant to the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73) is a valid permit or certificate whose effect has been suspended. The holder of a permit or certificate thus suspended may have it reinstated in accordance with sections 42 to 44 of the By-law of the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec.

O.C. 1868-93, (1993) 125 G. O. // 7141, s. 3, effective 01-15-94, s. 17.

4. A natural person referred to in the second paragraph of section 15 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.1) shall send the Association a sworn statement to the effect that, on 20 June 1991, he was the holder of a real estate broker's permit issued by the Superintendent of Real Estate Brokerage and that, on that date, he was in the employ of a real estate broker or was authorized to act on behalf of a broker.

That sworn statement shall be countersigned by 2 natural persons who are members of the Association and who were personally aware of the facts referred to in the first paragraph.

O.C. 1868-93, (1993) 125 G. O. // 7141, s. 4, effective 01-15-94, s. 17.

5. Notwithstanding section 41 of the By-law of the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec, a person or partnership referred to, where applicable, in sections 182 and 183 of the Act and in sections 1 and 2 of this Regulation shall, upon the first renewal of the person's or partnership's real estate broker's or agent's certificate pursuant to the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.1), send the Association the documents and information required under the By-law of the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec for the issue of a first certificate pursuant to sections 9, 11, 13, 15, 19 or 21, depending on whether the person concerned is a natural person, a partnership or a legal person and depending on the class of certificate to be renewed.

O.C. 1868-93, (1993) 125 G. O. // 7141, s. 5, effective 01-15-94, s. 17.

6. Upon the renewal or reinstatement of a certificate referred to in section 182 or 183 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.1), permits and registration certificates issued by the Superintendent of Real Estate Brokerage become certificates of one of the following classes, established under the By-law of the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec :

- (1) a real estate broker's permit becomes either a chartered real estate broker's certificate, an affiliated real estate broker's certificate or a chartered real estate agent's certificate, depending on the conditions and restrictions affecting each of those classes of certificate, as provided for in sections 2, 4 or 5 of the By-law of the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec;
- (2) a registration certificate becomes a chartered real estate broker's certificate;

- 3° un permis d'agent d'immeuble devient soit un certificat d'agent immobilier agréé ou affilié ou un certificat de courtier immobilier affilié selon les conditions et restrictions afférentes à chacune de ces catégories de certificats prévues par les articles 4, 5 ou 6 du Règlement de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec.

D. 1868-93, (1993) 125 G. O. // 9160, a. 6, eev 15-01-94, a. 17.

7. Malgré les articles 182 et 183 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.1) un permis ou un certificat d'inscription délivré par le surintendant du courtage immobilier dont la date d'échéance est le 31 janvier 1994 est réputé expirer le 28 février 1994.

Malgré l'article 40 du Règlement de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec, le titulaire d'un permis ou d'un certificat d'inscription visé au premier alinéa doit présenter sa demande de renouvellement à l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec avant le 28 février 1994.

D. 1868-93, (1993) 125 G. O. // 9160, a. 7, eev 15-01-94, a. 17.

8. Une personne physique qui, avant le 1er août 1994, a suivi et réussi tous les cours prévus par le sous-paragraphe a) du paragraphe 2° de l'article 4 du Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier édicté par le décret 1863-93 du 15 décembre 1993 et qui n'a pas encore, à cette date, complété les 3 années prévues par le paragraphe 1° de l'article 4 de ce règlement pourra obtenir un certificat de courtier immobilier agréé si elle remplit les autres conditions prévues par le Règlement de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec et si elle possède les autres qualifications requises prévues par le Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier édicté par le décret 1865-93 du 15 décembre 1993, à la condition qu'elle fasse sa demande de certificat au plus tard dans les 12 mois qui suivent les 3 années prévues par le paragraphe 1° de l'article 4 du Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier édicté par le décret 1865-93 du 15 décembre 1993.

D. 1868-93, (1993) 125 G. O. // 9160, a. 8, eev 15-01-94, a. 17.

9. Une personne ou société visée par les articles 182 et 183 de la loi :

- 1° qui détient un contrat d'assurance responsabilité professionnelle conforme aux dispositions de l'article 4 du Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier (R.R.Q., 1981, c. C-73, r.1) est exemptée, jusqu'au renouvellement de son certificat, de l'obligation de se conformer aux dispositions des articles 53 à 57 du Règlement de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec relatifs à l'assurance de la responsabilité civile à la condition qu'elle maintienne en vigueur l'assurance prévue à l'article 4 du Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier (R.R.Q., 1981, c. C-73, r.1) jusqu'à cette date. À cette fin, malgré son remplacement, l'article 4 du Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier (R.R.Q., 1981, c. C-73, r.1) continue de s'appliquer;
- 2° est exemptée des obligations prévues aux articles 73 et 74 du Règlement de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec jusqu'au renouvellement de son certificat.

D. 1868-93, (1993) 125 G. O. // 9160, a. 9, eev 15-01-94, a. 17.

10. Une personne ou société visée, le cas échéant, par les articles 182 et 183 de la loi, de même que par les articles 1 et 2 du présent règlement a un délai de 6 mois, après l'entrée en vigueur du présent règlement, pour se conformer aux dispositions des articles 104 à 106 du Règlement de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec.

D. 1868-93, (1993) 125 G. O. // 9160, a. 10, eev 15-01-94, a. 17.

- (3) a real estate agent's permit becomes either a chartered or affiliated real estate agent's certificate or an affiliated real estate broker's certificate, depending on the conditions and restrictions affecting each of those classes of certificate, as provided for in section 5 or 6 of the By-law of the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec.

O.C. 1868-93, (1993) 125 G. O. // 7141, s. 6, effective 01-15-94, s. 17.

7. Notwithstanding sections 182 and 183 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.1), a permit or a registration certificate issued by the Superintendent of Real Estate Brokerage whose date of maturity is 31 January 1994 is deemed to expire on 28 February 1994.

Notwithstanding section 40 of the By-law of the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec, the holder of a permit or registration certificate referred to in the first paragraph shall file his application for renewal with the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec before 28 February 1994.

O.C. 1868-93, (1993) 125 G. O. // 7141, s. 7, effective 01-15-94, s. 17.

8. A natural person who, prior to 1 August 1994, has taken and passed all the courses provided for in subparagraph a) of paragraph 2 of section 4 of the Regulation respecting the application of the Real Estate Brokerage Act enacted by Order in Council 1863-93 dated 15 December 1993 and who has not, at that date, completed the 3 years provided for in paragraph 1 of section 4 of that Regulation may obtain a chartered real estate broker's certificate if he fulfils the other conditions provided for in the By-law of the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec and has the other qualifications required under the Regulation respecting the application of the Real Estate Brokerage Act enacted by Order in Council 1863-93 dated 15 December 1993, on the condition that he applies for a certificate not later than 12 months following the end of the 3-year period provided for in paragraph 1 of section 4 of the Regulation respecting the application of the Real Estate Brokerage Act enacted by Order in Council 1863-93 dated 15 December 1993.

O.C. 1868-93, (1993) 125 G. O. // 7141, s. 8, effective 01-15-94, s. 17.

9. A person or partnership referred to in sections 182 and 183 of the Act

- (1) and holding a professional liability insurance policy conforming to the provisions of section 4 of the Regulation respecting the application of the Real Estate Brokerage Act (R.R.Q., 1981, c. C-73, r. 1) is exempted, until the renewal of the person's or partnership's certificate, from the obligation to comply with the provisions of sections 53 to 57 of the By-law of the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec that pertain to professional liability insurance, on the condition that the person or partnership keeps in force until that date the insurance provided for in section 4 of the Regulation respecting the application of the Real Estate Brokerage Act (R.R.Q., 1981, c. C-73, r. 1). For that purpose and notwithstanding its replacement, section 4 of the Regulation respecting the application of the Real Estate Brokerage Act (R.R.Q., 1981, c. C-73, r. 1) continues to apply; and
- (2) is exempted, until the renewal of the person's or partnership's certificate, from the obligations provided for in sections 73 and 74 of the By-law of the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec.

O.C. 1868-93, (1993) 125 G. O. // 7141, s. 9, effective 01-15-94, s. 17.

10. A person or partnership referred to, where applicable, in sections 182 and 183 of the Act and in sections 1 and 2 of this Regulation shall comply with the provisions of sections 161 to 163 of the By-law of the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec within 6 months following the coming into force of this Regulation.

O.C. 1868-93, (1993) 125 G. O. // 7141, s. 10, effective 01-15-94, s. 17.

11. Les comptes en fidéicommiss existants le 15 janvier 1994, détenus par un courtier en immeubles ou un constructeur inscrit visés par les articles 182 et 183 de la loi, sont réputés être des comptes généraux en fidéicommiss régis par le Règlement de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec, dans la mesure où le client a renoncé aux intérêts produits par les sommes déposées.

D. 1868-93, (1993) 125 G. O. // 9160, a. 11, eev 15-01-94, a. 17.

12. La déclaration faite par un courtier en immeubles ou un constructeur inscrit à une institution financière en vertu de la formule 8 intitulée « Déclaration et autorisation relative aux comptes en fidéicommiss » prévue par le paragraphe c) de l'article 29 du Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier (R.R.Q., 1981, c. C-73, r.1) tient lieu de déclaration à l'institution financière lors de l'ouverture d'un compte général ou spécial en fidéicommiss prévue par les articles 111 ou 113 du Règlement de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec et permet à l'institution financière de transmettre à l'Association les renseignements, explications ou copies de documents nécessaires à la vérification de ce compte jusqu'à ce que le courtier immobilier ait transmis à l'institution financière la déclaration prévue par les articles 111 ou 113 du Règlement de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec.

D. 1868-93, (1993) 125 G. O. // 9160, a. 12, eev 15-01-94, a. 17.

13. Un certificat de dépôt détenu par un courtier immobilier pour son client le 15 janvier 1994, doit être considéré comme des sommes détenues dans un compte spécial en fidéicommiss.

À l'échéance d'un tel certificat de dépôt les sommes devront être déposées dans un compte spécial en fidéicommiss ouvert conformément à l'article 113 du Règlement de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec.

D. 1868-93, (1993) 125 G. O. // 9160, a. 13, eev 15-01-94, a. 17.

14. Malgré son remplacement, la formule 7 relative au rapport trimestriel des opérations en fidéicommiss visée à l'article 34 du Règlement d'application de la loi sur le courtage immobilier (R.R.Q., 1981, c. C-73, r.1) doit être complétée par chaque courtier immobilier concerné et transmise à l'Association avant le 1er février 1994. Ce rapport tient lieu du rapport prévu par l'article 122 du Règlement de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec.

D. 1868-93, (1993) 125 G. O. // 9160, a. 14, eev 15-01-94, a. 17.

15. Malgré le remplacement du règlement, les formules 7 à 9 qui apparaissent en annexe au Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier (R.R.Q., 1981, c. C-73, r.1) continuent de s'appliquer jusqu'au 30 avril 1994.

D. 1868-93, (1993) 125 G. O. // 9160, a. 15, eev 15-01-94, a. 17.

16. Pour l'application de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.1), l'accomplissement d'une opération immobilière telle que définie au paragraphe c) de l'article 1 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73) en vertu des articles 3 et 4 de cette loi, équivaut à l'accomplissement d'une opération de courtage visée à l'article 1 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.1) en vertu des articles 3 et 15 de cette loi.

D. 1868-93, (1993) 125 G. O. // 9160, a. 16, eev 15-01-94, a. 17.

17. Le présent règlement entre en vigueur le 15 janvier 1994.

D. 1868-93, (1993) 125 G. O. // 9160, a. 17.

11. Trust accounts existing on 15 January 1994 and held by a real estate broker or registered builder referred to in sections 182 and 183 of the Act are deemed to be general trust accounts governed by the By-law of the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec where the client has waived the interest generated by the sums on deposit therein.

O.C. 1868-93, (1993) 125 G. O. // 7141, s. 11, effective 01-15-94, s. 17.

12. A declaration made by a real estate broker or registered builder to a financial institution by means of Form 8 entitled "Declaration and authorization respecting accounts in trust", provided for in paragraph c) of section 29 of the Regulation respecting the application of the Real Estate Brokerage Act (R.R.Q., 1981, c. C-73, r. 1) may stand in lieu of a declaration made to the financial institution upon the opening of a general or special trust account and provided for in section 168 or 170 of the By-law of the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec, and enables the financial institution to send the Association the information, explanations or copies of documents necessary for the auditing of that account until such time as the real estate broker sends the financial institution the declaration provided for in section 168 or 170 of the By-law of the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec.

O.C. 1868-93, (1993) 125 G. O. // 7141, s. 12, effective 01-15-94, s. 17.

13. A deposit certificate held by a real estate broker for a client on 15 January 1994 is considered a sum held in a special trust account.

Upon the maturity of such a deposit certificate, the sum shall be deposited into a special trust account opened in accordance with section 170 of the By-law of the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec.

O.C. 1868-93, (1993) 125 G. O. // 7141, s. 13, effective 01-15-94, s. 17.

14. Notwithstanding its replacement, Form 7 relative to a quarterly report of trust transactions and referred to in section 34 of the Regulation respecting the application of the Real Estate Brokerage Act (R.R.Q., 1981, c. C-73, r. 1) shall be completed by every real estate broker concerned and shall be sent to the Association prior to 1 February 1994. That report stands in lieu of the report provided for in section 179 of the By-law of the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec.

O.C. 1868-93, (1993) 125 G. O. // 7141, s. 14, effective 01-15-94, s. 17.

15. Notwithstanding the replacement of the Regulation respecting the application of the Real Estate Brokerage Act (R.R.Q., 1981, c. C-73, r. 1), Forms 7 to 9 attached thereto apply until 30 April 1994.

O.C. 1868-93, (1993) 125 G. O. // 7141, s. 15, effective 01-15-94, s. 17.

16. For the purposes of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.1), the carrying out, under sections 3 and 4 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73), of a real estate transaction defined in paragraph c) of section 1 of that Act is equivalent to the carrying out, under sections 3 and 15 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.1), of a real estate transaction referred to in section 1 of that Act.

O.C. 1868-93, (1993) 125 G. O. // 7141, s. 16, effective 01-15-94, s. 17.

17. This Regulation comes into force on 15 January 1994.

O.C. 1868-93, (1993) 125 G. O. // 7141, s. 17.

Règles de régie interne

DE L'ASSOCIATION DES COURTIER ET AGENTS IMMOBILIERS DU QUÉBEC

Loi sur le courtage immobilier, (L.R.Q., c. C-73.1, a. 68)

Rules of Internal Management

OF THE ASSOCIATION DES COURTIER ET AGENTS IMMOBILIERS DU QUÉBEC

Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.1, s. 68)

SECTION 1 Règles générales

1.1 Interprétation

À moins que le contexte n'indique un sens différent, les termes et expressions qui se retrouvent aux présentes règles de régie interne doivent être interprétés comme ayant la même signification que les termes et expressions utilisés à la loi.

La Loi d'interprétation (L.R.Q., c. I-16), avec ses modifications présentes et futures, s'applique aux présentes règles de régie interne.

1.2 Sceau

L'Association peut se doter d'un sceau si elle le juge à propos. Le cas échéant, l'empreinte choisie est annexée aux présentes règles de régie interne. La forme du sceau, les conditions de sa garde et les normes de son utilisation sont déterminées par résolution du conseil d'administration.

1.3 Siège social

Le siège social de l'Association est situé dans l'un des districts judiciaires du Québec, à l'adresse fixée de temps à autre par résolution du conseil d'administration (article 69, 1^{er} aliéna de la loi).

Un avis de la situation du siège social de l'Association ou de son déplacement est publié à la Gazette officielle du Québec (article 69, 2^e aliéna de la loi).

SECTION 2 Assemblées des membres

2.1 Assemblée générale

Toute assemblée générale ne porte que sur les objets pour lesquels elle a été convoquée.

A.G. du 19 avril 2000, a. 3.

2.2 Lieu d'une assemblée générale

Toute assemblée générale doit avoir lieu au Québec.

A.G. du 9 novembre 1999, a. 2.

2.3 Assemblée générale annuelle

L'assemblée générale annuelle est tenue à la date, à l'heure et au lieu déterminés par le secrétaire de l'Association.

A.G. du 24 avril 1995, a. 5; A.G. du 19 avril 2000, a. 3.

DIVISION 1 General Rules

1.1 Interpretation

Unless the context indicates otherwise, the terms and expressions contained in these rules of internal management shall be interpreted as having the same meaning as the terms and expressions used in the Act.

The Interpretation Act (R.S.Q., c. I-16), including present and future amendments thereto, is applicable to these rules of internal management.

1.2 Seal

The Association may have a seal, if it deems it appropriate. If applicable, the imprint selected shall be appended to these rules of internal management. The form of the seal, the conditions for its safekeeping and the standards governing its use shall be determined by resolution of the Board of Directors.

1.3 Head Office

The Head Office of the Association shall be located in one of legal districts of Québec at the address determined from time to time by resolution of the Board of Directors (1st paragraph of Section 69 of the Act).

A notice of the location of the Head Office of the Association or of any change in its location shall be published in the *Gazette officielle du Québec* (2nd paragraph of Section 69 of the Act).

DIVISION 2 Meetings of the Members

2.1 General Meeting

All general meetings shall only deal with the subjects for which they have been convened.

G.M. April 19, 2000, s. 3.

2.2 Place of General Meeting

All general meetings shall take place in Québec.

G.M. november 9, 1999, s. 2.

2.3 Annual General Meeting

The annual general meeting shall be held on the date, at the time and at the place determined by the Secretary of the Association.

G.M. April 24, 1995, s. 5; G.M. April 19, 2000, s. 3.

2.4 Assemblée générale extraordinaire

Les modalités prévues au présent article 2.4 s'appliquent à toute assemblée générale extraordinaire, sous réserve de la loi.

A.G. du 24 avril 1995, a. 6; A.G. du 19 avril 2000, a. 4.

2.4.1 Convocation

Toute requête pour convoquer une assemblée générale extraordinaire doit être adressée au secrétaire de l'Association. Cette résolution ou cette requête doit préciser les buts et les objets de l'assemblée ainsi que la date, l'heure et le lieu proposés pour cette assemblée.

L'assemblée générale extraordinaire est tenue à la date, à l'heure et au lieu proposés par la résolution ou la requête ou à la date, à l'heure et au lieu déterminés par le secrétaire de l'Association.

A.G. du 19 avril 2000, a. 5.

2.5 Avis de convocation

Les modalités prévues au présent article 2.5 s'appliquent à toute assemblée générale, sous réserve des dispositions de l'article 2.4 des présentes règles de régie interne et de la loi. Un avis de convocation de chaque assemblée générale annuelle et de chaque assemblée générale extraordinaire des membres doit être donné par le secrétaire de l'Association aux membres ayant le droit de vote par avis transmis à tels membres, au moins 30 jours avant la date fixée pour l'assemblée.

L'avis de convocation peut être donné notamment par la poste, par télégramme, par télécopieur ou par messagerie électronique.

A.G. du 24 avril 1995, a. 7; A.G. du 19 avril 2000, a. 6.

2.5.1 Publication officielle ou régulière

L'avis de convocation prévu au présent article 2.5 est réputé valablement transmis s'il est publié ou inséré dans une publication officielle ou régulière de l'Association ou dans son site Internet.

A.G. du 19 avril 2000, a. 7.

2.5.2 Contenu de l'avis de convocation

L'avis de convocation des membres doit indiquer la date, l'heure et le lieu de l'assemblée et être accompagné d'un ordre du jour final. De plus, l'avis de convocation doit indiquer l'obligation de tout membre de démontrer, en se présentant à l'assemblée, qu'il est membre de l'Association, notamment en étant muni d'une pièce d'identité déterminée par résolution du conseil d'administration, sous peine pour le membre de se voir refuser l'accès à l'assemblée.

A.G. du 24 avril 1995, a. 8.

2.5.3 Omission involontaire

L'omission involontaire de transmettre un avis de convocation à un membre, ou le fait que ce membre ne l'ait pas reçu, n'a pas pour effet d'invalider l'assemblée ou d'invalider une résolution ou un règlement adopté ou une des procédures accomplies au cours de cette assemblée.

2.6 Résolution proposée par un membre

Toute résolution proposée par un membre, pour considération par l'assemblée générale annuelle, doit être expédiée, par tout moyen faisant preuve de sa date de réception, au secrétaire de l'Association au plus tard le 31 décembre de chaque année. L'Association distribue une copie de cette résolution à tous les membres accompagnant l'avis de convocation.

Le membre proposant une résolution pour considération par l'assemblée générale annuelle doit toujours être membre à la date de la tenue de l'assemblée et être présent pour fins de présentation de la proposition de résolution. À défaut, la proposition de résolution ne peut être présentée.

A.G. du 19 avril 2000, a. 9.

2.7 Président d'assemblée

Le président du conseil ou, le cas échéant, toute personne désignée par résolution du conseil d'administration, préside toute assemblée générale.

A.G. du 24 avril 1995, a. 9; A.G. du 19 avril 2000, a. 10.

2.4 Extraordinary General Meeting

The procedures provided under Section 2.4 shall apply to all extraordinary general meetings, subject to the Act.

G.M. April 24, 1995, s. 6; G.M. April 19, 2000, s. 4.

2.4.1 Calling of Meetings

Any requisition for calling an extraordinary general meeting must be sent to the Secretary of the Association. This resolution or requisition shall specify the aims and objectives of the meeting, as well as the date, time and place proposed for this meeting.

The extraordinary general meeting shall be held on the date, and at the time and place proposed by the resolution or requisition, or on the date and at the time and place determined by the Secretary of the Association.

G.M. April 19, 2000, s. 5.

2.5 Notice of Meeting

The procedure provided under Section 2.5 shall apply to every general meeting, subject to the provisions of Section 2.4 of these rules of internal management and to the Act. A notice of each annual general meeting and each extraordinary general meeting of members shall be sent by the Secretary of the Association to the members who are entitled to vote, at least 30 days before the scheduled date of meeting.

The notice of meeting may be sent by mail, telegram, fax or electronic messaging.

G.M. April 24, 1995, s. 7; G.M. April 19, 2000, s. 6.

2.5.1 Official or Regular Publication

The notice of meeting prescribed under Section 2.5 shall be deemed to have been validly transmitted if it is published or inserted in an official or regular publication of the Association or on its Internet site.

G.M. April 19, 2000, s. 7.

2.5.2 Content of the Notice of Meeting

The notice convening the members shall be sent together with a final agenda and shall indicate the date, time and place of the meeting. In addition, the notice shall indicate that every member is obliged to prove, when he arrives at the meeting, that he is a member of the Association, notably with a piece of identification determined by a resolution of the Board of Directors, failing which the member may be refused access to the meeting.

G.M. April 24, 1995, s. 8.

2.5.3 Involuntary Omission

Any involuntary omission to transmit the notice of meeting to any member, or the fact that a member did not receive the notice, does not invalidate the meeting or any resolution or By-law adopted or any of the proceedings of the meeting.

2.6 Resolution Proposed by a Member

Any resolution proposed by a member, for consideration by the annual general meeting, must be sent, by any means that proves its date of receipt, to the Secretary of the Association no later than 31 December of each year. The Association shall distribute a copy of such resolution to all members together with the notice of meeting.

The member proposing a resolution for consideration by the annual general meeting must always be a member at the time the meeting is held and must be present to put forward the proposed resolution. Otherwise, the proposed resolution may not be put forward.

G.M. April 19, 2000, s. 9.

2.7 Chairman of Meetings

The Chairman of the Board or, as applicable, any person designated by a resolution of the Board of Directors, shall preside at every general meeting.

G.M. April 24, 1995, s. 9; G.M. April 19, 2000, s. 10.

2.8 Autres règles de procédure d'assemblée

Sous réserve des présentes règles de régie interne et des dispositions de la loi, les délibérations aux assemblées générales et aux assemblées du conseil d'administration sont régies par la dernière version du Code des assemblées délibérantes de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec adopté par résolution du conseil d'administration de l'Association.

A.G. du 24 avril 1995, a. 13; A.G. du 19 avril 2000, a. 12.

2.9 Procès-verbal des assemblées générales et du conseil d'administration

Le secrétaire de l'Association rédige le procès-verbal de chaque assemblée. Après son adoption à une prochaine assemblée, le procès-verbal est signé par le secrétaire et le président.

Les membres du conseil d'administration et les membres de l'Association peuvent consulter les procès-verbaux et résolutions des assemblées générales. Les membres du conseil d'administration peuvent consulter les procès-verbaux et résolutions des assemblées du conseil d'administration.

A.G. du 19 avril 2000, a. 13.

2.10 Nomination du vérificateur et présentation du rapport annuel

Les modalités prévues au présent article 2.10 s'appliquent à la nomination du vérificateur de l'Association, à la transmission aux membres du rapport annuel vérifié de l'Association exposant sa situation financière et ses activités pour l'exercice précédent et à la présentation de ce rapport lors de l'assemblée générale annuelle, sous réserve des dispositions de la loi.

Chaque année, lors de l'assemblée générale annuelle, les membres désignent un vérificateur de l'Association.

Aucune personne qui est liée, au sens de la Loi sur les impôts (L.R.Q., c. I-3), à un membre du conseil d'administration ou à un dirigeant de l'Association, ne peut être nommée vérificateur.

Si le vérificateur décède, démissionne, cesse d'être qualifié ou devient incapable de remplir ses fonctions avant l'expiration de son terme, le conseil d'administration doit remplir par résolution la vacance et nommer un remplaçant, qui sera en fonction jusqu'à la prochaine assemblée générale annuelle.

Le rapport annuel vérifié de l'Association exposant sa situation financière et ses activités pour l'exercice précédent doit être transmis aux membres de l'Association au moins 15 jours avant la date fixée pour l'assemblée générale annuelle.

Le rapport annuel vérifié de l'Association exposant sa situation financière et ses activités pour l'exercice précédent est réputé valablement transmis aux membres de l'Association s'il est publié ou inséré dans une publication officielle ou régulière de l'Association ou dans son site Internet.

A.G. du 25 avril 1995, a. 1; A.G. du 19 avril 2000, a. 14.

SECTION 3 Conseil d'administration

3.1 Modalités de mise en candidature du président du conseil d'administration ou des administrateurs

Les modalités prévues au présent article 3.1 s'appliquent à la mise en candidature des personnes désirant être élues comme président du conseil d'administration ou administrateur, sous réserve des dispositions de la loi. Seule une personne physique peut être membre ou président du conseil d'administration.

Seuls peuvent être candidats les membres de l'Association qui sont inscrits au registre des membres de l'Association le 110^e jour avant la date prévue pour la clôture du scrutin et qui ont droit de vote. Ces candidats doivent demeurer membres de l'Association jusqu'à la date du scrutin inclusivement.

A.G. du 24 avril 1995, a. 17; A.G. du 19 avril 2000, a. 16.

2.8 Other Rules of Order

Subject to these rules of internal management and the provisions of the Act, deliberations at the general meetings and at meetings of the Board of Directors shall be governed by the latest version of the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec's *Deliberative Assemblies Code*, as adopted by a resolution of the Association's Board of Directors.

G.M. April 24, 1995, s. 13; G.M. April 19, 2000, s. 12.

2.9 Minutes of General Meetings and Board of Directors

The Secretary of the Association shall draw up the minutes of each meeting. Once the minutes have been received at the next meeting, the minutes shall be signed by the Secretary and the Chairman.

Members of the Board of Directors and members of the Association may consult the minutes and resolutions of the general meetings. Members of the Board of Directors may consult the minutes and resolutions of meetings of the Board of Directors.

G.M. April 19, 2000, s. 13.

2.10 Appointment of Auditor and Presenting of Annual Report

The procedure provided under Section 2.10 shall apply to the appointment of the auditor of the Association, the transmission of the annual report of the Association showing its financial position and activities for the preceding fiscal year to members, and the presenting of this report at the annual general meeting, subject to the Act.

Each year, at the annual general meeting, the members shall appoint an auditor for the Association.

No person who is linked, in the sense of the Taxation Act (R.S.Q., c. I-3), to a member of the Board of Directors or to an officer of the Association, may be appointed auditor.

If the auditor dies, resigns, ceases to be qualified or becomes unable to carry out his duties before the expiry of his term, the Board of Directors must fill the vacancy by resolution and appoint a replacement who will act as auditor until the next annual general meeting.

The audited annual report of the Association showing its financial position and activities for the preceding fiscal year must be transmitted to the members of the Association at least 15 days before the date scheduled for the annual general meeting.

The audited annual report of the Association showing its financial position and activities for the preceding fiscal year is deemed to be validly transmitted to the members of the Association if it is published or inserted in an official or regular publication of the Association or on its Internet site.

G.M. April 25, 1995, s. 1; G.M. April 19, 2000, s. 14.

DIVISION 3 Board of Directors

3.1 Procedure for Nominating the Chairman of the Board of Directors or Directors

The procedures provided under Section 3.1 shall apply to the nomination of persons who would like to be elected Chairman of the Board of Directors or as a Director, subject to the provisions of the Act. Only a natural person may be a member or the Chairman of the Board of Directors.

Only Association members listed in the register of the members of the Association on the 110th day before the date scheduled for the closing of the poll and entitled to vote may be candidates. These candidates must remain members of the Association up to and including the date of the poll.

G.M. April 24, 1995, s. 17; G.M. April 19, 2000, s. 16.

3.1.1 Ouverture de la période de mise en candidature

Au moins 100 jours avant la date prévue pour la clôture du scrutin, le secrétaire de l'Association expédie à chaque membre de la région où un administrateur doit être élu, un avis indiquant l'ouverture de la période de mise en candidature, la date prévue de clôture du scrutin et les conditions requises pour être candidat.

Dans le cas de l'élection du président, un tel avis est expédié à chaque membre.

A.G. du 24 avril 1995, a. 18; A.G. du 19 avril 2000, a. 17.

3.1.2 Fiche de mise en candidature au poste de président du conseil d'administration ou d'administrateur

Le secrétaire de l'Association expédie à tout membre qui en fait la demande une fiche de mise en candidature ainsi que le formulaire de curriculum vitæ prévus par résolution du conseil d'administration.

Cette mise en candidature, qui doit être appuyée par la signature d'au moins 10 membres, est faite par écrit en complétant la fiche de mise en candidature ainsi que le formulaire de curriculum vitæ prévus par résolution du conseil d'administration, et en les transmettant au secrétaire de l'Association au moins 70 jours avant la date prévue pour la clôture du scrutin. L'heure limite pour la réception des fiches de mise en candidature et des curriculum vitæ est de 16 h 00 le dernier jour où ils peuvent être reçus par le secrétaire de l'Association.

A.G. du 24 avril 1995, a. 19; A.G. du 19 avril 2000, a. 18.

3.1.3 Éligibilité des candidats

Le secrétaire de l'Association s'assure de l'éligibilité des personnes dont la candidature a été présentée et dresse une liste officielle de tous les candidats admissibles aux postes de président du conseil d'administration ou d'administrateur. Le secrétaire de l'Association fait également procéder à la transcription de tous les curriculum vitæ reçus dans le délai prescrit, de la manière déterminée par résolution du conseil d'administration.

A.G. du 19 avril 2000, a. 19.

3.1.4 Accusé de réception d'une candidature

Au moins 60 jours avant la date prévue pour la clôture du scrutin, le secrétaire de l'Association expédie à chacun des candidats un accusé de réception de sa candidature suivant le formulaire prévu par résolution du conseil d'administration ainsi qu'un exemplaire de la transcription de son curriculum vitæ. Chacun des candidats doit vérifier l'exactitude des renseignements reproduits à l'exemplaire de la transcription de son curriculum vitæ, le signer à l'endroit approprié et le transmettre au secrétaire de l'Association au moins 45 jours avant la date prévue pour la clôture du scrutin, accompagné d'une photographie récente mesurant au plus 5 centimètres sur 7.

Chacun des candidats doit transmettre au secrétaire de l'Association l'original de l'exemplaire de la transcription de son curriculum vitæ que le secrétaire de l'Association lui a expédié. Aucune copie, sous quelque forme que ce soit, n'est acceptée par le secrétaire de l'Association.

Si la transcription de son curriculum vitæ comporte des erreurs, le candidat doit en faire part au secrétaire de l'Association au même moment où il transmet la transcription de son curriculum vitæ au secrétaire de l'Association. Sur réception, le secrétaire de l'Association fait préparer et expédie une transcription corrigée du curriculum vitæ du candidat. Le candidat doit alors signer la transcription corrigée de son curriculum vitæ et la transmettre au secrétaire de l'Association dans les 5 jours suivant sa réception.

A.G. du 24 avril 1995, a. 20; A.G. du 27 avril 2005, a. 2.

3.1.5 Publicité

En même temps qu'il transmet l'exemplaire signé de la transcription de son curriculum vitæ, chacun des candidats peut également transmettre, pour fins de diffusion par l'Association aux membres, une publicité recto seulement, moussant sa candidature au poste de président du conseil ou au poste d'administrateur pour la région concernée. Le cas échéant, cette publicité doit être produite sur une feuille mesurant au plus 22 centimètres sur 28 (format lettre).

A.G. du 24 avril 1995, a. 21; A.G. du 25 avril 1996, a. 2; A.G. du 19 avril 2000, a. 20.

3.1.1 Opening of the Nomination Period

At least 100 days prior to the date fixed for the closing of the poll, the Secretary of the Association shall send each member of the region where a director must be elected a notice indicating the opening of the nomination period, the date fixed for the closing of the poll and the necessary conditions for candidacy.

In the case of the election of the Chairman, such notice shall be sent to each member.

G.M. April 24, 1995, s. 18; G.M. April 19, 2000, s. 17.

3.1.2 Nomination Form for the Position of Chairman of the Board of Directors or Director

The Secretary of the Association shall send any member who so requests a nomination form as well as a copy of a curriculum vitæ form prescribed by resolution of the Board of Directors.

Nominations, which must be supported by the signatures of at least 10 members, shall be in writing by completing the nomination form as well as the curriculum vitæ form prescribed by resolution of the Board of Directors, and by transmitting them to the Secretary of the Association at least 70 days before the scheduled date of closing of the poll. The deadline for receiving the nomination forms and curriculum vitæ is 4:00 p.m. on the last day on which they may be received by the Secretary of the Association.

G.M. April 24, 1995, s. 19; G.M. April 19, 2000, s. 18.

3.1.3 Eligibility of Candidates

The Secretary of the Association shall ascertain the eligibility of the persons who have been nominated and shall draw up an official list of all candidates eligible for the positions of Chairman of the Board of Directors or a Director. The Secretary of the Association shall also oversee the transcription of all curriculum vitæ received within the prescribed deadline, in the manner determined by resolution of the Board of Directors.

G.M. April 19, 2000, s. 19.

3.1.4 Acknowledgement of Receipt of a Nomination

At least 60 days before the scheduled closing date of the poll, the Secretary of the Association shall send to each candidate an acknowledgement of receipt of his nomination on the form provided by resolution of the Board of Directors along with a copy of the transcript of his curriculum vitæ. Each candidate shall verify the accuracy of the information reproduced on the copy of the transcript of his curriculum vitæ, sign it in the appropriate space and return it to the Secretary of the Association at least 45 days before the date fixed for the closing of the poll, along with a recent photograph measuring no more than 5 centimetres x 7.

Each candidate shall return to the Secretary of the Association the original copy of the transcript of his curriculum vitæ sent to him by the Secretary of the Association. No copy, in any other form whatsoever, will be accepted by the Secretary of the Association.

If the transcript of his curriculum vitæ contains any errors, the candidate shall so notify the Secretary of the Association when he returns the transcript of his curriculum vitæ to the Secretary of the Association. Upon receipt, the Secretary of the Association shall prepare and send the candidate a corrected transcript of his curriculum vitæ. The candidate shall then sign the corrected transcript and return it to the Secretary of the Association within 5 days of its receipt.

G.M. April 24, 1995, s. 20; G.M. April 27, 2005, s. 2.

3.1.5 Advertising

Along with the signed copy of the transcript of his curriculum vitæ, each candidate may also send a recto only advertisement for his nomination to the position of Chairman of the Board of Directors or Director for the region in question, which the Association shall send to its members. If applicable, this advertisement shall appear on a sheet measuring no more than 22 centimetres by 28 (letter size).

G.M. April 24, 1995, s. 21; G.M. April 25, 1996, s. 2; G.M. April 19, 2000, s. 20.

3.1.6 Un seul candidat à un poste

Un membre ne peut poser sa candidature à plus d'un poste au sein du conseil d'administration. Advenant qu'un membre exerçant déjà la fonction d'administrateur désire poser sa candidature à titre de président du conseil, il est réputé avoir démissionné de son poste d'administrateur à la date de la clôture du scrutin. De même, advenant qu'un membre exerçant déjà la fonction de président du conseil désire poser sa candidature à titre d'administrateur, il est réputé avoir démissionné de son poste de président à la date de la clôture du scrutin.

Si un seul candidat s'est présenté à un poste de membre ou de président du conseil d'administration, le secrétaire de l'Association le déclare immédiatement élu. Le secrétaire de l'Association doit alors aviser par écrit les membres concernés qu'il n'y aura pas de vote pour ce poste et que la déclaration d'élection de ce candidat sera reproduite au relevé de scrutin préparé par le secrétaire de l'Association, conformément aux dispositions des présentes règles de régie interne. Le secrétaire de l'Association transmet également une copie de la transcription du curriculum vitæ et, le cas échéant, de la publicité de ce candidat.

Le candidat ainsi élu entre en poste à l'expiration du mandat de l'administrateur ou du président précédent.

A.G. du 24 avril 1995, a. 22; A.G. du 19 avril 2000, a. 21.

3.1.7 Computation des délais

Dans la computation d'un délai prévu aux articles 3.1.2 à 3.1.4, lorsque le dernier jour est férié, il est prorogé au premier jour non férié précédent.

Pour les fins du présent article 3.1.7, le samedi est assimilé à un jour férié de même que le 2 janvier et le 26 décembre.

A.G. du 24 avril 1995, a. 23; A.G. du 19 avril 2000, a. 22.

3.2 Transmission de documents par le secrétaire de l'Association

Au moins 15 jours avant la date fixée pour la clôture du scrutin, le secrétaire de l'Association transmet à chacun des membres ayant droit de vote les documents suivants, en même temps qu'il les avise de cette date:

- 1° les documents prévus à la loi;
- 2° une copie du curriculum vitae prévu à l'article 3.1.4 et, le cas échéant, de la publicité de chacun des candidats aux postes d'administrateur et de président du conseil;
- 3° un avis suivant le formulaire prévu par résolution du conseil d'administration informant le votant sur la façon de voter, d'utiliser les enveloppes et de l'heure et de la date limites où les enveloppes doivent être reçues par le secrétaire de l'Association.

A.G. du 19 avril 2000, a. 24.

3.2.1 Vote d'une société ou personne morale

Une société ou une personne morale vote par l'entremise de son représentant.

A.G. du 24 avril 1995, a. 31.

3.2.2 Omission involontaire

L'omission involontaire de transmettre les documents prévus à la loi à un membre ou le fait que ce membre ne les ait pas reçus n'a pas pour effet d'invalider les élections.

A.G. du 24 avril 1995, a. 31; A.G. du 19 avril 2000, a. 25.

3.3 Vote par région

Pour chaque région délimitée par règlement du conseil d'administration, les membres élisent comme administrateur un membre qui a son établissement dans sa région.

A.G. du 24 avril 1995, a. 32; A.G. du 19 avril 2000, a. 26.

3.1.6 A Single Nomination to a Position

A member may not apply for more than one position on the Board of Directors. Should a member who is already a Director wish to apply for the position of Chairman of the Board, he shall be deemed to have resigned from his position of Director on the date of the closing of the poll. Likewise, should a member who is already Chairman of the Board wish to apply for the position of Director, he shall be deemed to have resigned as Chairman on the date of the closing of the poll.

If only one candidate is nominated for a position of Chairman of the Board of Directors or Director, the Secretary of the Association shall immediately declare him elected. The Secretary of the Association shall then notify the members concerned in writing that there will not be a vote for this position and that the declaration of election of this candidate shall be reproduced in the election report prepared by the Secretary of the Association in accordance with the provisions of these rules of internal management. The Secretary of the Association shall also send a copy of the transcript of the curriculum vitæ and, if applicable, a copy of the candidate's advertisement.

A candidate thus elected shall commence his duties at the end of the mandate of the previous Director or Chairman.

G.M. April 24, 1995, s. 22; G.M. April 19, 2000, s. 21.

3.1.7 Determining Time Limits

In determining a time limit provided for in Sections 3.1.2 to 3.1.4, if the last day is a holiday, it is extended to the first working day that precedes it.

For purposes of Section 3.1.7, Saturdays, as well as January 2 and December 26, shall be counted as holidays

G.M. April 24, 1995, s. 23; G.M. April 19, 2000, s. 22.

3.2 Distribution of Documents by the Secretary of the Association

At least 15 days before the date fixed for the closing of the poll, the Secretary of the Association shall send the following documents to each member who is entitled to vote, advising him at the same time of that date:

- (1) the documents stipulated in the Act;
- (2) a copy of the curriculum vitæ as stipulated under Section 3.1.4 and, as applicable, of the advertisements of each of the candidates for the positions of Director and Chairman of the Board;
- (3) a notice on the form as provided by resolution of the Board of Directors, telling the voter how to vote, how to use the envelopes and the time and date by which the envelopes must be received by the Secretary of the Association.

G.M. April 19, 2000, s. 24.

3.2.1 Vote of a Partnership or Legal Person

A partnership or legal person votes through its representative.

G.M. April 24, 1995, s. 31.

3.2.2 Involuntary Omission

An involuntary omission to send the documents provided for in the Act to a member, or the fact that a member has not received them, shall not have the effect of invalidating the elections.

G.M. April 24, 1995, s. 31; G.M. April 19, 2000, s. 25.

3.3 Vote by Region

For each region determined by By-law of the Board of Directors, members shall elect as directors a member whose establishment is in the said region.

G.M. April 24, 1995, s. 32; G.M. April 19, 2000, s. 26.

3.4 Nouveau bulletin de vote

Le secrétaire de l'Association remet un nouveau bulletin de vote à un membre qui a détérioré, maculé, raturé ou perdu son bulletin de vote ou qui ne l'a pas reçu et qui atteste ce fait en signant une affirmation solennelle.

A.G. du 19 avril 2000, a. 27.

3.5 Façon de voter et d'utiliser les enveloppes

Le membre exprime son vote en inscrivant une croix, un « X », une coche, un trait ou toute autre marque distinctive sur le bulletin de vote dans un ou plusieurs des carrés réservés à l'exercice du droit de vote, selon qu'il y a un ou plusieurs candidats à élire.

Après avoir voté, le membre insère son bulletin de vote dans l'enveloppe intérieure correspondante. Il cachette cette enveloppe et l'insère dans l'enveloppe extérieure, sur laquelle est écrit le mot « ÉLECTION », qu'il cachette également.

Le membre transmet son bulletin de vote au secrétaire de l'Association à l'aide de cette enveloppe extérieure.

A.G. du 24 avril 1995, a. 33; A.G. du 19 avril 2000, a. 28; A.G. du 24 avril 2007, a. 1.

3.6 Réception des enveloppes par le secrétaire de l'Association

Le secrétaire de l'Association enregistre le nom des votants indiqué sur les enveloppes extérieures qu'il reçoit avant la clôture du scrutin.

Le secrétaire de l'Association rejette, sans les ouvrir, les enveloppes extérieures qu'il juge non conformes aux présentes règles de régie interne ou à la loi.

Si plusieurs enveloppes extérieures du même votant parviennent au secrétaire de l'Association, ce dernier n'accepte qu'une enveloppe et rejette les autres.

Le secrétaire de l'Association ouvre chacune des enveloppes extérieures jugées conformes et en retire l'enveloppe intérieure sur laquelle se trouvent écrits les mots « BULLETIN DE VOTE ADMINISTRATEUR » et, le cas échéant, celle sur laquelle se trouvent écrits les mots « BULLETIN DE VOTE PRÉSIDENT ». Le secrétaire de l'Association rejette, sans les détruire, les enveloppes intérieures qu'il juge non conformes aux présentes règles de régie interne ou à la loi ou qui portent une marque d'identification du votant de même que les bulletins de vote qui ne sont pas insérés dans une enveloppe intérieure.

Le secrétaire de l'Association dispose par la suite, en les détruisant, des enveloppes extérieures de manière à éviter qu'elles puissent être associées aux enveloppes intérieures ou à leur contenu.

Le secrétaire de l'Association dépose, sans les ouvrir, dans une boîte de scrutin scellée, les enveloppes intérieures jugées conformes et sur lesquelles il a apposé la date de leur réception et ses paraphes.

Les paraphes du secrétaire de l'Association peuvent être reproduits au moyen d'un appareil automatique ou au moyen d'un fac-similé gravé, lithographié ou imprimé.

À l'heure fixée pour la clôture du scrutin, le secrétaire de l'Association appose, en présence de l'un des scrutateurs, les derniers scellés sur les boîtes de scrutin lorsque le dépouillement du vote n'est pas effectué immédiatement après la clôture du scrutin.

A.G. du 24 avril 1995, a. 34.

3.7 Dépouillement du vote

Dans les 15 jours de la date de la clôture du scrutin, le secrétaire de l'Association procède au dépouillement du vote en présence des personnes désignées comme scrutatrices par résolution du conseil d'administration et à cette fin, convoque les scrutateurs, au moyen d'un avis écrit expédié au moins 3 jours avant la date fixée pour le dépouillement du vote; ces scrutateurs doivent être au nombre de 3 à moins que le conseil d'administration ne fixe par résolution un nombre supérieur. Les scrutateurs ne peuvent être des membres de l'Association.

À la date fixée pour le dépouillement du vote, le secrétaire de l'Association et les scrutateurs signent l'affirmation solennelle de discrétion prévue par résolution du conseil d'administration.

3.4 New Ballot Paper

The Secretary of the Association shall give a new ballot paper to a member who has damaged, stained, marked up or lost his ballot paper or who has not received it and who attests to this fact by signing a solemn affirmation.

G.M. April 19, 2000, s. 27.

3.5 Manner of Voting and Using Envelopes

Each member shall vote by marking a cross, an "X", a check, a dash or any other distinctive mark on the ballot paper in one or more boxes reserved for voting depending on whether there is one or several candidates to elect.

After voting, each member shall insert his ballot paper into the corresponding inner envelope. He shall seal this envelope and insert it into the outer envelope bearing the word "ELECTION" which he also seals.

The member shall transmit his ballot papers to the Secretary of the Association in this outer envelope

G.M. April 24, 1995, s. 33; G.M. April 19, 2000, s. 28; G.M. April 24, 2007, s. 1.

3.6 Receipt of Envelopes by the Secretary of the Association

The Secretary of the Association shall record the name of the voters indicated on the outer envelopes he receives before the closing of the poll.

The Secretary of the Association shall reject, without opening them, any outer envelopes that he deems are not in compliance with these rules of internal management or to the Act.

If the Secretary of the Association receives several outer envelopes from the same voter, the latter shall only accept one envelope and shall reject the others.

The Secretary of the Association shall open each of the outer envelopes deemed to be in compliance and withdraw the inner envelope bearing the words "BALLOT PAPER DIRECTOR" and, if applicable, the envelope bearing the words "BALLOT PAPER CHAIRMAN". The Secretary of the Association shall reject, without destroying them, any inner envelopes that he deems are not in compliance with these rules of internal management or the Act or which carry a mark identifying the voter as well as ballot papers that have not been inserted in an inner envelope.

The Secretary of the Association shall then dispose of the outer envelopes by destroying them in order to avoid their being associated with the inner envelopes or their content.

The Secretary of the Association shall, without opening them, place in a sealed ballot box the inner envelopes deemed to be in compliance and on which he has placed the date of their receipt and his initials.

The initials of the Secretary of the Association may be reproduced with an automatic device or an engraved, lithographed or printed facsimile.

At the time fixed for the closing of the poll, the Secretary of the Association, in the presence of one of the scrutineers, shall place the last seals on the ballot boxes when the votes are not counted immediately after the closing of the poll.

G.M. April 24, 1995, s. 34.

3.7 Counting of Votes

Within 15 days of the date of closing of the poll, the Secretary of the Association shall count the votes in the presence of the persons designated as scrutineers by resolution of the Board of Directors. To this end, he shall convene the scrutineers, by notice in writing sent at least 3 days before the scheduled date for the counting of the votes. There must be three scrutineers unless the Board of Directors increases the number by resolution. The scrutineers may not be members of the Association.

On the date fixed for the counting of the votes, the Secretary of the Association and the scrutineers shall sign the official solemn affirmation prescribed by resolution of the Board of Directors.

Le secrétaire de l'Association procède à l'ouverture des boîtes de scrutin. Il ouvre les enveloppes intérieures jugées conformes qui s'y trouvent et en retire les bulletins de vote.

3.8 Rejet d'un bulletin de vote

Le secrétaire de l'Association rejette un bulletin de vote :

- 1° qui contient plus de marques que le nombre de postes à pourvoir;
- 2° qui n'est pas certifié par le secrétaire de l'Association ou qui n'a pas été fourni par lui;
- 3° qui porte une marque permettant d'identifier le votant;
- 4° qui a été marqué ailleurs que dans le ou les carrés réservés à l'exercice du droit de vote;
- 5° qui n'a pas été marqué;
- 6° sur lequel le votant s'est exprimé autrement que de la manière prévue aux présentes règles de régie interne, soit en inscrivant une croix, un «X», une coche, un trait ou toute autre marque distinctive sur le bulletin de vote dans un ou plusieurs des carrés réservés à l'exercice du droit de vote, selon qu'il y a un ou plusieurs candidats à élire;
- 7° qui est détérioré, maculé ou raturé.

Aucun bulletin de vote ne doit être rejeté pour le seul motif que la marque inscrite dans l'un des carrés dépasse le carré réservé à l'exercice du droit de vote.

Le secrétaire de l'Association considère toute contestation soulevée au sujet de la validité d'un bulletin de vote et en décide immédiatement.

A.G. du 19 avril 2000, a. 29.

3.9 Relevé de scrutin et déclaration d'élection

Après avoir compté les bulletins de vote, le secrétaire de l'Association dresse sous sa signature, un relevé de scrutin, suivant le formulaire prévu par résolution du conseil d'administration, pour l'élection des membres du conseil d'administration et, le cas échéant, pour l'élection du président du conseil. Il déclare élus aux postes de membres du conseil d'administration les candidats qui ont obtenu le plus de votes dans chaque région, compte tenu du nombre de postes à pourvoir, et, le cas échéant, il déclare élu au poste de président du conseil le candidat qui a obtenu le plus de votes à ce poste.

La déclaration d'élection se fait bien que l'administrateur élu n'entre pas, le cas échéant, immédiatement en fonction.

A.G. du 19 avril 2000, a. 30.

3.10 Égalité des voix

Au cas d'égalité des voix, le secrétaire de l'Association procède dans les meilleurs délais, en présence des candidats, à un tirage au sort pour déterminer lequel ou lesquels des candidats est élu ou sont élus.

A.G. du 24 avril 1995, a. 35.

3.11 Conservation des enveloppes

Dès que les candidats sont déclarés élus, le secrétaire de l'Association dépose dans des contenants distincts les bulletins de vote jugés valides, les bulletins de vote rejetés et ceux qui n'ont pas été utilisés et toutes les enveloppes intérieures, y compris celles rejetées conformément aux présentes règles de régie interne.

Le secrétaire de l'Association scelle ensuite ces contenants. Le secrétaire de l'Association et les scrutateurs apposent leurs paraphes sur les scellés. Ces contenants demeurent scellés pendant une période de 3 mois après laquelle le secrétaire de l'Association peut les détruire.

A.G. du 19 avril 2000, a. 31.

3.12 Transmission des résultats du vote

Dans les 10 jours de la date de dépouillement du vote, le secrétaire de l'Association doit transmettre une copie du relevé du scrutin à chacun des candidats.

The Secretary of the Association shall open the ballot boxes. He shall then open the inner envelopes deemed to be in compliance in the boxes and take out the ballot papers.

3.8 Rejection of a Ballot Paper

The Secretary of the Association shall reject a ballot paper:

- (1) which contains more marks than the number of positions to fill;
- (2) which is not certified by the Secretary of the Association or which has not been provided by him;
- (3) which carries a mark that identifies the voter;
- (4) which has been marked elsewhere than in the box or boxes reserved for voting;
- (5) which has not been marked;
- (6) on which the voter has cast his vote otherwise than in the manner prescribed by these rules of internal management either by placing a cross, and "X", a tick, a dash or any other distinctive mark on the ballot paper in one or more boxes reserved for exercising the voting right depending on whether there are one or more candidates to elect;
- (7) which is spoiled, stained or marked up.

No ballot paper shall be rejected for the sole reason that the mark placed in one of the boxes extends beyond the boundaries of the box used for voting.

The Secretary of the Association shall consider any dispute raised regarding the validity of a ballot paper and shall render a decision immediately.

G.M. April 19, 2000, s. 29.

3.9 Election Report and Declaration of Election

After counting the ballot papers, the Secretary of the Association shall write up and sign an election report in the form prescribed by resolution of the Board of Directors for the election of the members of the Board of Directors and, if applicable, for the election of the Chairman of the Board. He shall declare elected to the Board of Directors the candidates who won the most votes in each region, according to the number of positions to fill and, if applicable, he shall declare elected to the position of Chairman of the Board the candidate who has won the most votes for this position.

The declaration of election shall be made even when the elected director does not immediately take up his position.

G.M. April 19, 2000, s. 30.

3.10 Tie Vote

In the event of a tie vote, the Secretary of the Association shall as soon as possible, in the presence of the candidates, have a drawing of lots to determine which candidate or candidates is or are elected.

G.M. April 24, 1995, s. 35.

3.11 Preserving of Envelopes

As soon as the candidates are declared elected, the Secretary of the Association shall place in separate containers the ballot papers considered valid, the rejected ballot papers and those that were not used and all inner envelopes, including those rejected in accordance with these rules of internal management.

The Secretary of the Association shall then seal these containers. The Secretary of the Association and the scrutineers shall place their initials on these seals. The containers shall remain sealed for a period of 3 months after which the Secretary of the Association may destroy them.

G.M. April 19, 2000, s. 31.

3.12 Transmission of the Results of the Vote

Within 10 days of the date of the counting of the votes, the Secretary of the Association must transmit a copy of the election report to each of the candidates.

Les résultats du vote doivent également être communiqués aux membres par le biais d'une publication officielle ou régulière que l'Association adresse à chaque membre ou dans son site Internet et ce, au plus tard dans les 45 jours suivant la date du dépouillement du vote.

A.G. du 19 avril 2000, a. 32.

3.13 Pouvoirs et devoirs du conseil d'administration

Sous réserve des dispositions de la loi, le conseil d'administration exerce tous les pouvoirs et devoirs habituels. 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 ;
- 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 et du syndic ;
- 4° s'assure de l'intégrité des processus suivis ;
- 5° se tient à l'affût et au courant des activités de l'Association ;
- 6° se préoccupe de la viabilité de l'organisme.

A.G. du 19 avril 2000, a. 33; A.G. du 27 avril 2005, a. 1.

3.13.1 Résolution

Le conseil d'administration exerce ses pouvoirs par résolution. Toute résolution a effet à compter de son adoption à moins que celle-ci ne précise une autre date de prise d'effet.

3.13.2 Acte valide

Un acte posé par le conseil d'administration ou par l'un de ses membres n'est pas nul en raison d'une irrégularité commise lors de l'élection du conseil d'administration ou de ce membre ou en raison de l'inhabilité de ce membre.

3.14 Assemblées du conseil d'administration

Le conseil d'administration tient des assemblées aussi souvent que l'intérêt de l'Association l'exige, mais au moins 4 fois par année.

3.14.1 Lieu d'une assemblée du conseil d'administration

Les assemblées du conseil d'administration sont tenues au siège social de l'Association ou à tout autre endroit désigné par le président du conseil, le secrétaire de l'Association ou le conseil d'administration par résolution.

A.G. du 19 avril 2000, a. 35.

3.14.2 Avis de convocation

Les assemblées du conseil d'administration sont convoquées par le secrétaire de l'Association ou le président du conseil, soit sur instruction du président du conseil ou sur demande écrite de la majorité des membres du conseil d'administration, soit à l'initiative du secrétaire de l'Association. À défaut par le secrétaire de l'Association de convoquer l'assemblée dans les 5 jours de la réception de la demande, elle peut être convoquée par le ou les requérants.

Un avis de convocation de chaque assemblée du conseil d'administration doit être donné à chaque membre du conseil d'administration par avis transmis à tels membres à l'adresse de leur domicile ou à leur adresse professionnelle, le cas échéant, telle qu'apparaissant au registre des membres de l'Association, ou à sa dernière adresse connue lorsqu'il n'est pas membre de l'Association, au moins 10 jours avant la date fixée pour l'assemblée, sous réserve des règles prévues au paragraphe qui suit. Malgré ce qui précède, le délai de convocation peut, en cas d'urgence, être réduit à un minimum de 12 heures.

Si tous les membres du conseil d'administration sont présents ou si les absents y consentent par écrit, notamment par la poste, par télégramme, par huissier, par télécopieur, par messagerie électronique ou par tout moyen faisant preuve de sa date de réception, l'assemblée peut avoir lieu sans avis préalable de convocation. Dans le cas où il est impossible d'obtenir tel consentement, l'assemblée peut avoir lieu.

The results of the vote shall also be conveyed to the members through an official or regular publication that the Association sends to each member or on its Internet site, and this must be done no later than 45 days following the date of the count of the votes.

G.M. April 19, 2000, s. 32.

3.13 Powers and Duties of the Board of Directors

In accordance with the Act, the Board of Directors shall exercise all the usual powers and perform all usual duties. Without restricting the generality of the foregoing, the Board of Directors shall:

1. provide strategic orientation in fulfilling the mission conferred upon it by the Act;
2. set priorities for strategic choices and approve programs and budgets annually in terms of these choices;
3. evaluate the productivity of the President and Chief Executive Officer and the Syndic;
4. ensure the proper use of procedures;
5. keep abreast and informed of the Association's activities;
6. oversee the viability of the organization.

G.M. April 19, 2000, s. 33; G.M. April 27, 2005, s. 1.

3.13.1 Resolution

The Board of Directors shall exercise its powers by resolution. All resolutions shall take effect when approved unless the resolution specifies another effective date.

3.13.2 Valid Act

An act performed by the Board of Directors or by one of its members shall not be void due to an irregularity committed during the election of the Board of Directors or of this member or because of this member's inability.

3.14 Meetings of the Board of Directors

The Board of Directors shall hold meetings as often as required in the interest of the Association but at least four times per year.

3.14.1 Place of Board of Directors Meeting

The meetings of the Board of Directors shall be held at the Head Office of the Association or at any other location, designated by the Chairman of the Board, the Secretary of the Association or by resolution of the Board of Directors.

G.M. April 19, 2000, s. 35.

3.14.2 Notice of Meeting

The meetings of the Board of Directors shall be called by the Secretary of the Association or the Chairman of the Board either on the instruction of the Chairman of the Board or at the request in writing by the majority of the members of the Board of Directors, or on the initiative of the Secretary of the Association. If the Secretary of the Association fails to convene the meeting within 5 days of receipt of the request, the meeting may be called by the person or persons who made the request.

A notice for each meeting of the Board of Directors shall be sent to each member of the Board of Directors at their home or business address, as applicable, as it appears in the register of members of the Association or to his last known address if he is not a member of the Association, at least 10 days before the scheduled date of the meeting, subject to the rules provided in the following paragraph. Notwithstanding the foregoing, the convening time may be reduced to a minimum of 12 hours in case of an emergency.

If all the members of the Board of Directors are present or if the absentees agree to it in writing, notably by mail, telegram, bailiff, fax, electronic messaging or any other means proving its date of receipt, the meeting may take place without prior notice of meeting. In cases where it is impossible to obtain this consent, the meeting may take place.

De plus, l'assemblée du conseil d'administration tenue immédiatement après l'assemblée générale annuelle des membres peut être tenue sans avis de convocation. Enfin, la présence d'un membre du conseil d'administration à une assemblée couvre le défaut d'avis quant à ce membre.

L'avis de convocation peut être donné notamment par la poste, par service de messagerie, par télégramme, par huissier, par télécopieur, par messagerie électronique ou par tout moyen faisant preuve de sa date de réception.

A.G. du 19 avril 2000, a. 36.

3.14.3 Renonciation

Il est loisible à tout membre du conseil d'administration de renoncer par écrit à un avis de convocation, notamment par la poste, par service de messagerie, par télégramme, par huissier, par télécopieur, par messagerie électronique ou par tout moyen faisant preuve de sa date de réception.

3.14.4 Contenu de l'avis de convocation

L'avis de convocation des membres du conseil d'administration doit indiquer la date, l'heure et le lieu de l'assemblée et être accompagné d'un ordre du jour.

3.14.5 Omission involontaire

L'omission involontaire de transmettre un avis de convocation ou le fait qu'un membre du conseil d'administration ne l'ait pas reçu, n'a pas pour effet d'invalider une résolution adoptée ou une des procédures accomplies au cours de cette assemblée du conseil d'administration.

3.15 Rapport annuel sur les résolutions

Le conseil d'administration doit à chaque assemblée générale annuelle faire rapport aux membres sur l'exécution des résolutions adoptées à l'assemblée générale annuelle précédente.

3.16 Administrateur

Une personne ne peut être administrateur pour plus de 3 mandats consécutifs.

3.16.1 Pouvoirs et devoirs de l'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'Association au-delà de ses intérêts personnels ;
- 4° s'informe et se prépare pour les réunions et y participe activement ;
- 5° est solidaire et loyal, notamment en supportant les décisions prises ;
- 6° a un devoir de réserve.

A.G. du 19 avril 2000, a. 38 ; A.G. du 15 avril 2008, a.1.

3.17 Président du conseil

Un membre ne peut être président du conseil pour plus de 3 mandats consécutifs.

A.G. du 24 avril 1995, a. 37 ; A.G. du 19 avril 2000, a. 39.

3.17.1 Pouvoirs et devoirs du président du conseil

Sous réserve des dispositions de la loi, le président du conseil 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, le président du conseil :

- 1° agit comme principal porte-parole du conseil d'administration de l'Association ;

In addition, the meeting of the Board of Directors held immediately after the annual general meeting of members may take place without a notice of meeting. Finally, the presence of a member of the Board of Directors at a meeting makes up for the failure to notify this member.

The notice of meeting may be delivered notably by mail, courier, telegram, bailiff, fax, electronic messaging or by any other means proving its date of receipt.

G.M. April 19, 2000, s. 36.

3.14.3 Waiver

Any member of the Board of Directors is entitled to waive in writing a notice of meeting, notably by mail, courier, telegram, bailiff, fax, electronic messaging or by any other means proving its date of receipt.

3.14.4 Content of the Notice of Meeting

The notice convening the members of the Board of Directors shall be sent together with an agenda and shall indicate the date, time and place of the meeting.

3.14.5 Involuntary Omission

Any involuntary omission to transmit the notice of meeting to any member of the Board of Directors, or the fact that a member did not receive the notice, does not invalidate any resolution adopted or any of the proceedings of this meeting of the Board of Directors.

3.15 Annual Report on Resolutions

At each annual general meeting, the Board of Directors must report to the members on the implementation of the resolutions adopted at the previous annual general meeting.

3.16 Director

A person may not be a Director for more than 3 consecutive mandates.

3.16.1 Powers and Duties of Director

Subject to the provisions of the Act, the Director shall exercise all the usual powers and perform the duties of such a position, as well as the explicit powers and duties that the Board of Directors delegates to him by resolution.

Without limiting the generality of the foregoing and subject to the provisions of the Act, the Director shall:

- (1) demonstrate independence ;
- (2) act prudently and diligently ;
- (3) place the interests of the Association above his own interests ;
- (4) keep himself informed and prepared for meetings, and participate actively at meetings ;
- (5) show solidarity and loyalty, notably by supporting decisions made ;
- (6) show appropriate discretion.

G.M. April 19, 2000, s. 38 ; G.M. April 15, 2008, s.1.

3.17 Chairman of the Board

A member may not be Chairman of the Board for more than 3 consecutive mandates.

G.M. April 24, 1995, s. 37 ; G.M. April 19, 2000, s. 39.

3.17.1 Powers and Duties of the Chairman of the Board

Subject to the provisions of the Act, the Chairman of the Board shall exercise all the usual powers and perform the duties of such a position, as well as the explicit powers and duties that the Board of Directors delegates to him by resolution.

Without limiting the generality of the foregoing and subject to the provisions of the Act, the Chairman of the Board shall:

- (1) act as the principal spokesman for the Association's Board of Directors ;

- 2° s'assure du respect des objectifs stratégiques déterminés par le conseil d'administration ;
- 3° s'assure que les administrateurs jouent un rôle adéquat ;
- 4° se tient à l'affût et au courant des activités de l'Association ;
- 5° tient le vice-président à l'affût des activités de l'Association ;
- 6° se tient à l'affût et au courant des tendances dans le secteur immobilier ;
- 7° établit l'ordre du jour des assemblées du conseil d'administration en collaboration avec le président et chef de la direction ;
- 8° est membre de droit de tous les comités consultatifs incluant le comité de vérification et des finances.

A.G. du 19 avril 2000, a. 40; A.G. du 27 avril 2005, a. 3 ; A.G. du 15 avril 2008, a.1.

3.18 Pouvoirs et devoirs du vice-président du conseil

Sous réserve des dispositions de la loi, le vice-président du conseil 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, le vice-président du conseil :

- 1° assiste le président du conseil ;
- 2° en cas d'absence ou d'empêchement du président du conseil, en exerce les fonctions ;
- 3° est membre d'office du comité de vérification et des finances ;
- 4° se tient à l'affût des activités de l'Association auprès du président.

A.G. du 19 avril 2000, a. 42 ; A.G. du 15 avril 2008, a.1.

3.19 Pouvoirs et devoirs du trésorier du conseil

Sous réserve des dispositions de la loi, le trésorier du conseil 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, le trésorier du conseil :

- 1° a la charge et la garde des fonds de l'Association ;
- 2° voit à ce que soit tenu un relevé précis de l'actif et du passif ainsi que des produits et charges de l'Association ;
- 3° s'assure que les fonds de l'Association soient déposés dans une institution financière déterminée par résolution du conseil d'administration ;
- 4° agit comme président du comité de vérification et des finances ;
- 5° fait une vérification mensuelle des dépenses de l'Association et en fait un compte rendu au comité de vérification et des finances ;
- 6° peut s'adjoindre les services d'experts externes si nécessaire, après avoir obtenu du conseil d'administration une résolution à cet effet.

A.G. du 19 avril 2000, a. 44 ; A.G. du 15 avril 2008, a.1.

3.20 Secrétaire de l'Association

Le conseil d'administration peut, en cas d'absence ou d'empêchement du secrétaire de l'Association, nommer par résolution un substitut.

A.G. du 19 avril 2000, a. 45.

3.20.1 Pouvoirs et devoirs du secrétaire de l'Association

Sous réserve des dispositions de la loi, le secrétaire de l'Association 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, le secrétaire de l'Association :

- 1° assiste aux assemblées du conseil d'administration et des membres ;

- (2) ensure that the strategic objectives identified by the Board of Directors are adhered to;
- (3) ensure that the directors play an adequate role;
- (4) keep abreast and informed of the Association's activities;
- (5) keep the Vice-Chairman informed of the Association's activities;
- (6) keep abreast and informed of trends in the field of real estate;
- (7) determine the agenda for meetings of the Board of Directors in collaboration with the President and Chief Executive Officer;
- (8) automatically be a member of all advisory committees, including the Audit and Finance Committee.

G.M. April 19, 2000, s. 40; G.M. April 27, 2005, s. 3; G.M. April 15, 2008, s.1.

3.18 Powers and Duties of the Vice-Chairman of the Board

Subject to the provisions of the Act, the Vice-Chairman of the Board shall exercise all the usual powers and perform the duties of such a position, as well as the explicit powers and duties that the Board of Directors delegates to him by resolution.

Without limiting the generality of the foregoing and subject to the provisions of the Act, the Vice-Chairman of the Board shall:

- (1) assist the Chairman of the Board;
- (2) exercise the functions of the Chairman of the Board if the latter is absent or unable to act;
- (3) automatically be a member of the Audit and Finance Committee;
- (4) keep himself informed of the Association's activities with the Chairman.

G.M. April 19, 2000, s. 42; G.M. April 15, 2008, s.1.

3.19 Powers and Duties of the Treasurer of the Board

Subject to the provisions of the Act, the Treasurer of the Board shall exercise all the usual powers and perform the duties of such a position, as well as the explicit powers and duties that the Board of Directors delegates to him by resolution.

Without limiting the generality of the foregoing and subject to the provisions of the Act, the Treasurer of the Board shall:

- (1) have charge and safekeeping of the Association's funds;
- (2) see that a precise record of the assets, liabilities, revenues and expenditures of the Association is kept;
- (3) ensure that the Association's funds are placed in a financial institution determined by resolution of the Board of Directors;
- (4) act as Chairman of the Audit and Finance Committee;
- (5) perform monthly audits of the Association's expenditures and provide a summary to the Audit and Finance Committee;
- (6) call upon the services of external experts if necessary, after having obtained a resolution of the Board of Directors for this purpose.

G.M. April 19, 2000, s. 44; G.M. April 15, 2008, s.1.

3.20 Secretary of the Association

The Board of Directors may, in the absence of or inability to act of the Secretary of the Association, appoint a replacement by resolution.

G.M. April 19, 2000, s. 45.

3.20.1 Powers and Duties of the Secretary of the Association

Subject to the provisions of the Act, the Secretary of the Association shall exercise all of the usual powers and perform the duties of such a position, as well as the explicit powers and duties that the Board of Directors delegates to him by resolution.

Without limiting the generality of the foregoing and subject to the provisions of the Act, the Secretary of the Association shall:

- (1) attend all meetings of the Board of Directors and the members;

- 2° signe les avis de convocation des assemblées du conseil d'administration et des membres, conformément aux dispositions de la loi et des présentes règles de régie interne;
- 3° dresse et signe les procès-verbaux des assemblées du conseil d'administration et des membres, conformément aux dispositions de l'article 2.9 des présentes règles de régie interne;
- 4° est chargé de la tenue et de la garde des archives, livres et registres de l'Association;
- 5° le cas échéant, est chargé de la garde du sceau de l'Association qu'il appose sur les documents qui requièrent cette formalité.

Les membres du conseil d'administration peuvent consulter les livres et registres de l'Association.

A.G. du 19 avril 2000, a. 46.

3.21 Retrait d'un membre du conseil d'administration

Cesse de faire partie du conseil d'administration et d'occuper sa fonction, tout membre du conseil d'administration qui présente par écrit sa démission au conseil d'administration, soit au président du conseil ou au secrétaire de l'Association, soit lors d'une assemblée du conseil d'administration.

La démission de tout membre du conseil d'administration est effective à compter de la date précisée à cet effet dans l'avis écrit ou, à défaut d'une telle date, à compter de la présentation de cet avis écrit.

A.G. du 19 avril 2000, a. 48.

3.22 Démission présumée

Un membre élu du conseil d'administration est également réputé avoir démissionné à compter du moment où il cesse d'avoir son établissement dans la région qu'il représente ou à compter du moment où il cesse d'être membre de l'Association.

A.G. du 19 avril 2000, a. 49.

3.23 Modalités de dénonciation d'un conflit d'intérêts

La dénonciation d'un conflit d'intérêts doit être faite par écrit et adressée au secrétaire de l'Association. Elle est alors lue à l'assemblée qui suit sa réception et consignée au procès-verbal de celle-ci. Cependant, lorsqu'un membre se rend compte du conflit d'intérêts au cours d'une assemblée, la dénonciation peut être faite verbalement.

Le défaut d'un membre du conseil d'administration de se conformer aux dispositions du présent article n'emporte pas la nullité de la décision, mais il rend ce membre redevable de ses bénéfices envers l'Association, ses membres ou ses créanciers.

A.G. du 19 avril 2000, a. 51.

3.24 Destitution d'un membre du conseil d'administration

Tout membre du conseil d'administration peut être destitué de son poste lors d'une assemblée du conseil d'administration convoquée à cette fin, sur le vote affirmatif d'au moins les 2/3 des membres du conseil d'administration présents à l'assemblée, dans les circonstances suivantes :

- 1° s'il fait l'objet d'un régime de protection du majeur;
- 2° s'il est trouvé coupable ou s'il s'est reconnu coupable d'une infraction criminelle ayant un lien avec une opération de courtage visée par la loi;
- 3° s'il fait défaut, sans excuse jugée valable par les membres du conseil d'administration, d'assister à 3 assemblées consécutives du conseil d'administration;
- 4° s'il est trouvé coupable ou s'il s'est reconnu coupable, suite à un jugement final, d'une infraction par le comité de discipline de l'Association, conformément à la loi;

- (2) sign the notices of meeting for meetings of the Board of Directors and members, in accordance with the provisions of the Act and these rules of internal management;
- (3) draw up and sign the minutes of the meetings of the Board of Directors and members, in accordance with the provisions of Section 2.9 of these rules of internal management;
- (4) maintain and ensure the safekeeping of the archives, books and records of the Association;
- (5) if applicable, be responsible for the safekeeping of the seal of the Association which he shall affix to documents that require this formality.

The members of the Board of Directors may consult the books and registers of the Association.

G.M. April 19, 2000, s. 46.

3.21 Withdrawal of a Member of the Board of Directors

Any member of the Board of Directors who submits his resignation in writing to the Board of Directors either to the Chairman of the Board or the Secretary of the Association or during a meeting of the Board of Directors shall cease to be a member of the Board of Directors and to occupy his function.

The resignation of any member of the Board of Directors shall be effective as of the date specified to this effect in the notice in writing or, failing the specifying of such date, on the date of submission of this written notice.

G.M. April 19, 2000, s. 48.

3.22 Presumed Resignation

An elected member of the Board of Directors shall also be considered as having resigned from the moment he ceases to have his establishment in the region he is representing or from the moment he ceases to be a member of the Association.

G.M. April 19, 2000, s. 49.

3.23 Procedure of Disclosure of a Conflict of Interest

The disclosure of a conflict of interest must be in writing and addressed to the Secretary of the Association. It shall then be read at the meeting following its receipt and recorded in the minutes of that meeting. However, when a member becomes aware of the conflict of interest during a meeting, the disclosure may be verbal.

The failure of a member of the Board of Directors to comply with the provisions of this Section shall not render the decision void but it shall make this member accountable to the Association, its members or its creditor for any personal benefits derived from this decision.

G.M. April 19, 2000, s. 51.

3.24 Removal from Office of a Member of the Board of Directors

Any member of the Board of Directors may be removed from office at a meeting of the Board of Directors convened for this purpose on the affirmative vote of at least 2/3 of the members of the Board of Directors present at the meeting under the following circumstances:

1. should he come under the protective supervision of persons of full age;
2. if he is found guilty or admits to being guilty of a criminal offence connected to any brokerage transaction covered by the Act;
3. if he fails to attend 3 consecutive meetings of the Board of Directors without an excuse deemed valid by the members of the Board of Directors;
4. if he is found guilty or admits to being guilty of an offence by the Discipline Committee of the Association following a final judgment in accordance with the Act;

- 5° s'il fait défaut de dénoncer un intérêt direct ou indirect dans une entreprise qui met en conflit son intérêt personnel et celui de l'Association ou de s'abstenir de participer à une décision portant sur l'entreprise dans laquelle il a cet intérêt;
- 6° s'il réclame des sommes qui n'ont pas été encourues.
- 7° s'il manque à l'un de ses devoirs d'administrateur, notamment ceux prévus à la loi et aux présentes règles de régie interne;
- 8° s'il ne respecte pas le code d'éthique de l'Association adopté conformément à la section 4 des présentes règles de régie interne.

A.G. du 24 avril 1995, a. 38; A.G. du 19 avril 2000, a. 52; A.G. du 15 avril 2008, a.1.

3.25 Rémunération et indemnisation des membres du conseil d'administration

Le conseil d'administration peut fixer par résolution la rémunération de ses membres, notamment sous la forme de jetons de présence à l'égard de chaque réunion du conseil d'administration, de chaque réunion d'un comité et pour chaque fonction mandatée par le conseil d'administration.

A.G. du 19 avril 2000, a. 53.

3.25.1 Indemnisation et dédommagement

L'Association convient par les présentes que tous les membres du conseil d'administration ou toute autre personne qui accepte ou se prépare à accepter une responsabilité au nom de l'Association soient 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'Association, 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 délibéré ou par sa propre négligence.

Aucun membre du conseil d'administration ou dirigeant de l'Association ne peut être tenu responsable :

- 1° des actes, encaissements, négligences ou omissions de tout autre membre du conseil d'administration ou dirigeant de l'Association;
- 2° de tous dommages, pertes ou frais subis par l'Association 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'Association;
- 3° de l'insuffisance et de la déficience des titres dans lesquels l'Association aurait placé ou investi de l'argent;
- 4° 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;
- 5° 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'Association sont par les présentes 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'Association.

A.G. du 24 avril 1995, a. 39.

5. if he fails to disclose a direct or indirect interest in an undertaking which places his personal interest in conflict with that of the Association or to abstain from participating in any decision concerning the undertaking in which he has an interest;
6. should he claim unincurred expenses.
7. If he fails to fulfill one of his duties as Director, including those provided in the Act and these Rules of Internal Management;
8. if he fails to follow the Association's Code of ethics as adopted under Division 4 of these Rules of Internal Management.

G.M. April 24, 1995, s. 38; G.M. April 19, 2000, s. 52; G.M. April 15, 2008, s.1.

3.25 Remuneration and Indemnification of Members of the Board of Directors

The Board of Directors may fix the remuneration of its members by resolution notably in the form of attendance tokens with respect to each meeting of the Board of Directors, each meeting of a committee and for each function assigned by the Board of Directors.

G.M. April 19, 2000, s. 53.

3.25.1 Indemnification and Compensation

The Association hereby consents that every member of the Board of Directors, or other person who has undertaken or is about to undertake any liability on behalf of the Association shall be deemed to have assumed office or undertaken such liability on the condition that they and their heirs, administrators and liquidators, shall from time to time be indemnified and compensated out of the funds of the Association from and against:

- (1) all costs, charges and expenses whatsoever which such member of the Board of Directors or other person sustains or incurs about any action, suit or proceeding which may be brought, commenced or prosecuted against him or in respect of any act, contract, matter or thing whatsoever made, done or permitted by him in or about the execution of the duties of his office or in respect of such liability;
- (2) all other costs, charges and expenses which he sustains or incurs about or in relation to the affairs thereof, except such costs, charges or expenses as are incurred by his own neglect or willful act.

No member of the Board of Directors or officer of the Association shall be held responsible for:

- (1) the acts, receipts, neglect or default by any other member of the Board of Directors or officer of the Association;
- (2) any loss, damages or costs sustained by the Association through the insufficiency or deficiency of title to any property acquired by order of the members of the Board of Directors for and on behalf of the Association;
- (3) the insufficiency or deficiency of title to any security in or upon which any of the monies of the Association shall have been placed or invested;
- (4) any loss or damage arising from the bankruptcy, insolvency or misdemeanor of any person or partnership with whom or which any monies, titles or bills shall be deposited;
- (5) any loss or damage which may arise in the execution of the duties of his respective office, or in relation thereto, unless the same should occur by or through his own willful act or default.

The members of the Board of Directors of the Association are hereby authorized to indemnify by resolution any member of the Board of Directors or other person who has undertaken or is about to undertake any liability on behalf of the Association in the normal course of business.

G.M. April 24, 1995, s. 39.

3.25.2 Frais de transport et de séjour

Les membres du conseil d'administration ont droit d'être remboursés des frais de transport et de séjour encourus par eux dans l'exercice de leurs fonctions, tel que prévu à la politique de remboursement établie par résolution du conseil d'administration.

SECTION 4

Adoption d'un code d'éthique de l'Association

Le conseil d'administration peut adopter par résolution un code d'éthique applicable notamment aux administrateurs, membres des comités, dirigeants, employés et contractants de l'Association.

A.G. du 19 avril 2000, a. 54.

SECTION 5

Affirmation de loyauté et de discrétion

Les administrateurs, membres de comités, dirigeants, employés et contractants de l'Association doivent signer l'affirmation solennelle de loyauté et de discrétion prévue au code d'éthique adopté par résolution du conseil d'administration en vertu de la section 4 des présentes règles de régie interne.

Le défaut d'un administrateur, membre de comités, dirigeant, employé ou contractant de l'Association de signer cette affirmation solennelle l'empêche d'exercer ses fonctions. Le cas échéant, l'administrateur en défaut ne peut pas siéger à toute assemblée du conseil d'administration.

A.G. du 19 avril 2000, a. 55.

SECTION 6

Dirigeants de l'Association

6.1 Dirigeants de l'Association

Les dirigeants de l'Association sont, outre le président du conseil, le vice-président du conseil, le trésorier du conseil, le secrétaire de l'Association et le président et chef de la direction et tout autre dirigeant dont le titre et les fonctions peuvent être déterminés par résolution du conseil d'administration. Une même personne peut cumuler plusieurs postes de dirigeant, sous réserve des dispositions de la loi.

A.G. du 19 avril 2000, a. 56; A.G. du 27 avril 2005, a. 1.

6.2 Président et chef de la direction

Le conseil d'administration nomme par résolution un président et chef de la direction et détermine ses tâches, sa rémunération et ses conditions d'emploi. Le conseil d'administration peut, en cas d'absence ou d'empêchement du président et chef de la direction, nommer par résolution un substitut. À cette fin, il peut consulter le comité de gestion.

A.G. du 19 avril 2000, a. 57; A.G. du 27 avril 2005, a. 1.

6.2.1 Pouvoirs et devoirs du président et chef de la direction

Sous l'autorité du conseil d'administration, le président et chef de la direction administre toutes les activités de l'Association et en assure la continuité, en assumant les responsabilités de planification, d'organisation, de direction et de contrôle des ressources, programmes et opérations dans le but de réaliser les missions imparties à l'Association par la loi, par résolution du conseil d'administration et par l'assemblée générale des membres. Il participe en outre à la définition des objectifs et stratégies, et propose puis met en œuvre une structure de fonctionnement, des politiques, des programmes et un budget appropriés.

Sans restreindre la généralité de ce qui précède et sous réserve des dispositions de la loi, le président et chef de la direction :

- 1° embauche, anime et contrôle tout le personnel de l'Association ainsi que de ses comités;

3.25.2 Travel and Accommodation Expenses

The members of the Board of Directors are entitled to be reimbursed for travel and accommodation expenses incurred by them in the exercise of their functions as provided in the reimbursement policy set by resolution of the Board of Directors.

DIVISION 4

Adoption of a Code of Ethics for the Association

The Board of Directors may adopt a code of ethics by resolution, that shall apply to the Association's directors, committee members, officers, employees and contractors.

G.M. April 19, 2000, s. 54.

DIVISION 5

Solemn Affirmation of Loyalty and Confidentiality

The Association's directors, committee members, officers, employees and contractors must sign the solemn affirmation of loyalty and confidentiality provided by the code of ethics adopted by a resolution of the Board of Directors in accordance with Division 4 of these rules of internal management.

Failure of a director, committee member, officer, employee or contractor of the Association to sign this solemn affirmation shall result in his being prevented from carrying out his functions. In this case, a director may not sit at any meeting of the Board of Directors.

G.M. April 19, 2000, s. 55.

DIVISION 6

Officers of the Association

6.1 Officers of the Association

The officers of the Association are, apart from the Chairman of the Board, Vice-Chairman of the Board, Treasurer of the Board, the Secretary of the Association and the President and Chief Executive Officer, any other officer whose title and functions may be determined by resolution of the Board of Directors. The same person may hold several officer positions subject to the provisions of the Act.

G.M. April 19, 2000, s. 56; G.M. April 27, 2005, s. 1.

6.2 President and Chief Executive Officer

The Board of Directors shall appoint a President and Chief Executive Officer by resolution and determine his duties, remuneration and employment conditions. The Board of Directors may appoint a replacement by resolution should the President and Chief Executive Officer be absent or unable to act. The management committee may be consulted for this purpose.

G.M. April 19, 2000, s. 57; G.M. April 27, 2005, s. 1.

6.2.1 Powers and Duties of the President and Chief Executive Officer

Under the authority of the Board of Directors, the President and Chief Executive Officer shall manage all activities of the Association and see to their continuity by assuming the responsibilities of planning, organizing, managing and controlling the resources, programs and operations in order to execute the missions given to the Association by the Act, by resolution of the Board of Directors and by the general meeting of the members. He shall also participate in defining objectives and strategies, and propose and then implement an appropriate operating structure, policies, programs and budget.

Without limiting the generality of the foregoing and subject to the provisions of the Act, the President and Chief Executive Officer shall:

- (1) hire, direct and control all permanent staff of the Association as well as of its committees;

- 2° transmet au conseil d'administration tout document ou information lui ayant été demandé ou nécessaire aux travaux du conseil. Ces informations doivent être concises, transparentes et pertinentes;
- 3° se tient à l'affût et au courant des tendances dans le secteur immobilier;
- 4° assure la formation, le maintien et l'animation du comité de gestion;
- 5° est membre de droit de tous les comités, sauf du comité de discipline et du comité d'inspection professionnelle;
- 6° assiste à toutes les assemblées générales des membres et celles du conseil d'administration;
- 7° agit comme principal porte-parole de l'Association.

A.G. du 19 avril 2000, a. 58; A.G. du 27 avril 2005, a. 1 et 4; A.G. du 24 avril 2007, a. 3.

6.2.2 Destitution du président et chef de la direction

Le président et chef de la direction ne peut être destitué que sur le vote affirmatif d'au moins les 2/3 des membres du conseil d'administration présents à une assemblée convoquée à cette fin.

A.G. du 19 avril 2000, a. 59; A.G. du 27 avril 2005, a. 1.

SECTION 7

Livres, registres et sceau de l'Association

Les livres et registres suivants et, le cas échéant, le sceau de l'Association doivent être maintenus au siège social de l'Association :

- 1° les livres des règles et règlements adoptés en vertu de la loi par le gouvernement ou par l'Association;
- 2° les livres des résolutions adoptées lors des assemblées générales et du conseil d'administration;
- 3° les livres des procès-verbaux des assemblées générales et du conseil d'administration;
- 4° les livres de comptabilité de l'Association;
- 5° le registre des membres tenu conformément à la loi;
- 6° tous les autres livres ou registres de l'Association.

Les livres et registres de l'Association peuvent être maintenus sur support informatique.

A.G. du 19 avril 2000, a. 61.

SECTION 8

Signature des documents

Les modalités prévues à la présente section 8 s'appliquent à la signature de documents au nom de l'Association, sous réserve des dispositions de la section 10 des présentes règles de régie interne et de la loi.

Tous les actes, effets de commerce, transferts, contrats, engagements, obligations et autres documents qui requièrent la signature de l'Association doivent être signés par deux des dirigeants de l'Association. Le conseil d'administration peut, par résolution, autoriser d'autres personnes à signer au nom de l'Association. Cette autorisation peut être générale ou se limiter à un cas particulier.

Sous réserve de ce qui précède et sauf disposition à l'effet contraire dans les présentes règles de régie interne, aucun dirigeant, représentant ou employé n'a le pouvoir ni l'autorisation de lier l'Association par contrat ou autrement ni d'engager son crédit, à moins que cet engagement ne soit une conséquence directe et usuelle de ses fonctions ou emploi au sein de l'Association.

Malgré ce qui précède, pour les actes, effets de commerce, transferts, contrats, engagements, obligations et autres documents hors du cours normal des affaires de l'Association et dont l'objet est d'une valeur de plus de vingt-cinq mille dollars (25 000,00 \$), l'autorisation expresse du conseil d'administration doit être obtenue préalablement à toute signature.

A.G. du 19 avril 2000, a. 62.

- (2) convey to the Board of Directors any document or information requested of him or necessary for the Board's tasks. This information must be concise, clear and relevant;
- (3) keep abreast and informed of trends in the field of real estate;
- (4) ensure the training, maintenance and supervision of the management committee;
- (5) automatically be a member of all committees except the Discipline Committee and the Professional Inspection Committee;
- (6) attend all general meetings of the members of the Association and those of the Board of Directors;
- (7) act as the principal spokesman for the Association.

G.M. April 19, 2000, s. 58; G.M. April 27, 2005, s. 1 and 4; G.M. April 24, 2007, s. 3.

6.2.2 Removal of the President and Chief Executive Officer from Office

The President and Chief Executive Officer may only be removed from office by the affirmative vote of at least 2/3 of the members of the Board of Directors present at a meeting convened for this purpose.

G.M. April 19, 2000, s. 59; G.M. April 27, 2005, s. 1.

DIVISION 7

Books, Records and Seal of the Association

The following books and records and, if applicable, the seal of the Association must be kept at the Head Office of the Association:

- (1) the books of rules and By-laws adopted by virtue of the Act by the government or the Association;
- (2) the books of resolutions adopted during general meetings and meetings of the Board of Directors;
- (3) the books of the minutes of the general meetings and meetings of the Board of Directors;
- (4) the accounting records of the Association;
- (5) the register of its members kept in accordance with the Act;
- (6) all other books or records of the Association.

The books and records of the Association may be kept on a computer medium.

G.M. April 19, 2000, s. 61.

DIVISION 8

Signing of Documents

The procedures provided under Division 8 shall apply to the signing of documents on behalf of the Association subject to the provisions of Division 10 of these rules of internal management and the Act.

All instruments, commercial papers, transfers, contracts, commitments, obligations and other documents that require the signature of the Association must be signed by two of the officers of the Association. The Board of Directors may, by resolution, authorize other people to sign on behalf of the Association. This authorization may be general or limited to a particular case.

Subject to the foregoing and unless there is a provision to the contrary in these rules of internal management, no officer, representative or employee shall have the power nor the authorization to bind the association by contract or otherwise nor commit its credit unless this commitment is a direct and customary consequence of his responsibilities or position within the Association.

In spite of the foregoing, the express authorization of the Board of Directors must be obtained prior to the signing of any instruments, commercial papers, transfers, contracts, commitments, obligations and other documents outside of the normal course of business of the Association and the value of which is over twenty-five thousand dollars (\$25,000).

G.M. April 19, 2000, s. 62.

SECTION 9 Procédures judiciaires

Les dirigeants ou toute autre personne nommée par résolution du conseil d'administration sont autorisés et habilités à :

- 1° répondre pour l'Association à tous brevets, ordonnances et interrogatoires sur faits et articles émis par toute cour ;
- 2° répondre au nom de l'Association à toute saisie-arrêt et à déclarer au nom de l'Association sur toute saisie-arrêt dans laquelle l'Association est tierce-saisie ;
- 3° faire tout affidavit ou déclaration assermentée en relation avec telle saisie-arrêt ou en relation avec toute procédure à laquelle l'Association est partie ;
- 4° faire des demandes de cessions de biens ou des requêtes pour ordonnances de liquidation ou de séquestre contre tout débiteur de l'Association, de même qu'à être présent et voter à toute assemblée de créanciers des débiteurs de l'Association et à accorder les procurations relatives à ces procédures.

SECTION 10 Règles bancaires

10.1 Dépôts

Les fonds de l'Association doivent être déposés au crédit de l'Association auprès de l'institution financière désignée par résolution du conseil d'administration.

10.2 Chèques, lettres de change et autres effets

Aux fins d'application des présentes règles de régie interne, toute résolution bancaire doit être valablement exécutée par résolution du conseil d'administration.

Sous réserve des dispositions de toute résolution bancaire, le conseil d'administration peut en tout temps, par résolution, autoriser des personnes à signer au nom de l'Association. Cette autorisation peut être générale ou se limiter à un cas particulier.

SECTION 11 Règles de possession de biens meubles et immeubles

Le conseil d'administration peut par résolution notamment, suivant les termes et conditions qu'il estime appropriés, acheter, louer, vendre, échanger, acquérir ou aliéner de toute autre façon tout bien mobilier et immobilier pour l'Association, ou tout intérêt s'y rapportant.

SECTION 12 Comités

Les dispositions prévues à la présente section 12 s'appliquent à tout comité, permanent ou non, sous réserve des dispositions de la loi.

A.G. du 19 avril 2000, a. 63; A.G. du 27 avril 2005, a. 5.

12.1 Constitution et mission

Le conseil d'administration peut constituer tout comité consultatif qu'il juge nécessaire par résolution en définissant le nom, la mission ou les responsabilités et, s'il y a lieu, la durée du mandat de ce comité. De plus, il peut en revoir la composition et le mandat en tout temps.

A.G. du 19 avril 2000, a. 64.

DIVISION 9 Legal Procedures

The officers and any other person appointed by resolution of the Board of Directors are authorized and empowered to:

- (1) respond on behalf of the Association to any writs, orders and interrogatories upon articulated facts issued by any court;
- (2) respond on behalf of the Association to any seizure by garnishment and make a declaration on behalf of the Association in any seizure by garnishment on which the Association is a garnishee;
- (3) make up any affidavit or sworn statement related to such seizure by garnishment or to any procedure to which the Association is a party;
- (4) make requests for transfers of property or petitions for liquidation or receiving orders against any debtor of the Association, as well as to be present and vote at any meeting of the creditors of the debtors of the Association and grant the proxies for these procedures.

DIVISION 10 Banking Rules

10.1 Deposits

The funds of the Association must be deposited to the credit of the Association with the financial institution designated by resolution of the Board of Directors.

10.2 Cheques, Bills of Exchange and Other Instruments

For the purposes of these rules of internal management, any banking resolution shall be validly executed by resolution of the Board of Directors.

Subject to the provisions of any banking resolution, the Board of Directors may at any time, by resolution, authorize persons to sign on behalf of the Association. This authorization may be general or limited to a particular case.

DIVISION 11 Rules of Ownership of Movable and Immovable Property

The Board of Directors may by resolution notably, under the terms and conditions it deems appropriate, purchase, rent, sell, exchange, acquire or alienate in any other way any movable or immovable property for the Association or any interest relating thereto.

DIVISION 12 Committees

The provisions under this Division 12 shall apply to any committee, permanent or temporary, subject to the provisions of the Act.

G.M. April 19, 2000, s. 63; G.M. April 27, 2005, s. 5.

12.1 Formation and Mission

The Board of Directors may form any advisory committee it deems necessary by resolution and determine its name, mission or responsibilities and, as the case may be, the term of office of this committee. In addition, it may review the composition and mandate of this committee at any time.

G.M. April 19, 2000, s. 64.

12.2 Composition

Un comité consultatif est composé d'au moins 3 membres, dont un président, nommés par résolution du conseil d'administration.

À l'expiration de leur mandat, les membres d'un comité demeurent en fonction jusqu'à ce qu'ils soient nommés de nouveau ou remplacés, le cas échéant, sous réserve de la durée prévue au mandat donné par le conseil d'administration.

En cas d'absence ou d'empêchement, un membre d'un comité est remplacé par une personne nommée par résolution du conseil d'administration pour le temps que dure cette absence ou cet empêchement.

Un comité consultatif peut s'adjoindre les services d'experts externes si nécessaire, après avoir obtenu du conseil d'administration une autorisation à cet effet.

A.G. du 19 avril 2000, a. 64.

12.3 Rapport

Un comité transmet un rapport sur ses activités au conseil d'administration, à la date et en la forme que celui-ci détermine par résolution, au moins une fois par année et à chaque fois que le conseil d'administration lui en fait la demande.

12.4 Pouvoirs et devoirs du président d'un comité consultatif

Sous réserve des dispositions de la loi, le président d'un comité consultatif 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, un président de comité consultatif:

- 1° agit comme principal porte-parole du comité auprès du conseil d'administration de l'Association;
- 2° s'assure du respect des objectifs stratégiques déterminés par le conseil d'administration;
- 3° s'assure que les membres du comité jouent un rôle adéquat;
- 4° établit l'ordre du jour des réunions du comité selon les objectifs qui lui ont été dictés par le conseil d'administration, en collaboration avec le président et chef de la direction;

A.G. du 19 avril 2000, a. 66; A.G. du 27 avril 2005, a. 1.

12.5 Pouvoirs et devoirs d'un membre de comité consultatif

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

Sans restreindre la généralité de ce qui précède et sous réserve des dispositions de la loi, le membre d'un comité consultatif:

- 1° fait preuve d'indépendance;
- 2° agit avec prudence et diligence;
- 3° fait primer les intérêts de l'Association au-delà de ses intérêts personnels.

A.G. du 19 avril 2000, a. 66.

12.6 Comité de vérification et des finances

Un comité de vérification et des finances est constitué au sein de l'Association.

A.G. du 19 avril 2000, a. 66; A.G. du 15 avril 2008, a. 1.

12.6.1 Composition

Le comité de vérification et des finances est composé du trésorier du conseil, du président du conseil, du vice-président du conseil, d'un administrateur du conseil nommé par résolution ainsi que du président et chef de la direction.

A.G. du 19 avril 2000, a. 66; A.G. du 27 avril 2005, a. 1; A.G. du 15 avril 2008, a. 1.

12.2 Composition

An advisory committee shall consist of at least three members, including a chairman, appointed by resolution of the Board of Directors.

At the end of their term of office, the members of a committee shall remain in office until they are reappointed or replaced, as applicable, with regard to the expected duration of the term of office conferred by the Board of Directors.

Should a member of a committee be absent or unable to act, he shall be replaced by a person appointed by resolution of the Board of Directors for the duration of his absence or inability to act.

An advisory committee may call upon the services of external experts if necessary, after having obtained prior authorization to do so from the Board of Directors.

G.M. April 19, 2000, s. 64.

12.3 Report

Each committee shall submit a report on its activities to the Board of Directors on the date and in the form determined by the latter by resolution at least once per year and each time the Board of Directors so requests.

12.4 Powers and Duties of the Chairman of an Advisory Committee

Subject to the provisions of the Act, the Chairman of an advisory committee shall exercise all of the usual powers and perform the duties of such a position, as well as the explicit powers and duties that the Board of Directors delegates to him by resolution.

Without limiting the generality of the foregoing and subject to the provisions of the Act, the Chairman of an advisory committee shall:

- (1) act as the principal spokesman of the committee before the Association's Board of Directors;
- (2) ensure that the strategic objectives identified by the Board of Directors are adhered to;
- (3) ensure that the committee members play an adequate role;
- (4) determine the agenda for meetings of the committee in accordance with the objectives given it by Board of Directors in collaboration with the President and Chief Executive Officer.

G.M. April 19, 2000, s. 66; G.M. April 27, 2005, s. 1.

12.5 Powers and Duties of Members of an Advisory Committee

Subject to the provisions of the Act, a member of an advisory committee shall exercise all of the usual powers and perform the duties of such a position, as well as the explicit powers and duties that the Board of Directors delegates to him by resolution.

Without limiting the generality of the foregoing and subject to the provisions of the Act, a member of an advisory committee shall:

- (1) demonstrate independence;
- (2) act prudently and diligently;
- (3) place the interests of the Association above his own interests.

G.M. April 19, 2000, s. 66.

12.6 Audit and Finance Committee

Audit and Finance Committee shall be set up within the Association.

G.M. April 19, 2000, s. 66; G.M. April 15, 2008, s. 1.

12.6.1 Composition of the Audit and Finance Committee

The Audit and Finance Committee shall be made up of the Treasurer of the Board, the Chairman of the Board, the Vice-Chairman of the Board, a Director of the Board named by resolution and the President and Chief Executive Officer.

G.M. April 19, 2000, s. 66; G.M. April 27, 2005, s. 1; G.M. April 15, 2008, s. 1.

12.6.2 Mission du comité de vérification et des finances

Sous réserve des dispositions de la loi, le comité de vérification et des finances exerce tous les pouvoirs et devoirs habituels d'un tel comité, 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, le comité de vérification et des finances conjointement avec le président et chef de la direction de l'Association:

- 1° revoit les besoins financiers présents et futurs de l'Association en fonction des décisions prises par le conseil d'administration et propose des stratégies et méthodes pour y satisfaire;
- 2° examine l'utilisation et le contrôle des fonds de l'Association dans le respect des besoins et objectifs stratégiques de l'Association, notamment en ce qui a trait à toute limite applicable à ses excédents ou déficits d'exploitation et à son endettement;
- 3° établit le projet de budget à partir de documents préparés par l'interne;
- 4° établit et révisé la politique de remboursement des dépenses de transport, de séjour et de restauration encourues par les administrateurs, membres de comités et employés de l'Association, et soumet des recommandations au conseil d'administration quant à son approbation;
- 5° établit et révisé la politique de placement des fonds de l'Association et soumet des recommandations au conseil d'administration quant à son approbation;
- 6° revoit les états financiers trimestriels non vérifiés de l'Association et soumet des rapports et des recommandations au conseil d'administration;
- 7° discute en compagnie des vérificateurs de la vérification annuelle ainsi que des honoraires estimatifs y afférents, approuve les frais de vérifications, examine toute observation faite par les vérificateurs touchant les problèmes soulevés durant la vérification et en fait rapport au conseil d'administration, étudie, de concert avec les vérificateurs, les états financiers annuels en en vérifiant l'intégralité, l'exactitude et la conformité, recommande au conseil d'administration la nomination des vérificateurs et apporte, par écrit, des recommandations quant à l'approbation des états financiers;
- 8° revoit toute modification importante apportée aux principes et méthodes comptables de l'Association;
- 9° obtient un aperçu de la vérification effectuée par le trésorier et en évalue les commentaires;
- 10° s'assure que toutes charges et obligations de l'Association envers le gouvernement, ses ministères et ses organismes soient acquittées dans les délais prévus;
- 11° peut s'adjoindre les services d'experts externes si nécessaire, après avoir obtenu du conseil d'administration une résolution à cet effet;
- 12° se charge d'autres responsabilités que le conseil d'administration de l'Association peut de temps à autre lui déléguer par résolution.

A.G. du 19 avril 2000, a. 66; A.G. du 27 avril 2005, a. 1; A.G. du 15 avril 2008, a. 1.

12.7 Comité d'inspection professionnelle

Le secrétariat du comité d'inspection professionnelle est situé au siège social de l'Association, où sont conservés tous les procès-verbaux, rapports et recommandations relatifs aux inspections tenues.

Le comité d'inspection professionnelle tient ses séances aux dates et aux endroits déterminés par lui ou par son président.

A.G. du 22 avril 1999, a. 1; A.G. du 19 avril 2000, a. 67; A.G. du 15 avril 2008, a. 1.

12.6.2 Mission of the Audit and Finance Committee

Subject to the provisions of the Act, the Audit and Finance Committee shall exercise all of the usual powers and perform the duties of such a committee, as well as the explicit powers and duties that the Board of Directors delegates to it by resolution.

Without limiting the generality of the foregoing and subject to the provisions of the Act, the Audit and Finance Committee, in conjunction with the President and Chief Executive Officer of the Association, shall:

- (1) review the current and future financial needs of the Association in light of decisions made by the Board of Directors, and propose strategies and methods to meet these needs;
- (2) examine the use and control of the Association's funds while respecting the needs and strategic objectives of the Association, especially with regards to any limits applicable to its operating surpluses or deficits and its indebtedness;
- (3) set up a budget proposal based on documents prepared internally;
- (4) set up and review the policy for reimbursement of travel, hotel and meals expenses incurred by the directors, committee members and employees of the Association, and submit recommendations to the Board of Directors for its approval;
- (5) set up and review the policy for investing the Association's funds, and submit recommendations to the Board of Directors for its approval;
- (6) review the unaudited quarterly financial statements of the Association, and submit reports and recommendations to the Board of Directors;
- (7) discuss the annual auditing process including related estimated fees with the auditors, approve auditing costs, investigate any observations made by the auditors concerning problems identified during the audit and submit a report to the Board of Directors, study the annual financial statements with the auditors, checking for completeness, accuracy and consistency, make recommendations to the Board of Directors regarding the nomination of auditors, and submit written recommendations regarding the approval of financial statements;
- (8) review any significant modifications made to the accounting principles and methods of the Association;
- (9) obtain an overview of the completed audit from the Treasurer, and evaluate the comments;
- (10) ensure that all fees and payments due from the Association to the government, its ministries and agencies are paid within the appropriate time limits;
- (11) as necessary, use the services of external experts, after having received a resolution from the Board of Directors for this purpose;
- (12) be responsible for other tasks that the Board of Directors of the Association may delegate to him by resolution from time to time.

G.M. April 19, 2000, s. 66; G.M. April 27, 2005, s. 1; G.M. April 15, 2008, s. 1.

12.7 Professional Inspection Committee

The administrative offices of the Professional Inspection Committee shall be located at the Head Office of the Association where all minutes, reports and recommendations regarding the inspections shall be kept.

The Professional Inspection Committee shall hold its meetings on the dates and at the locations determined by it or by its chairman.

G.M. April 22, 1999, s. 1; G.M. April 19, 2000, s. 67; G.M. April 15, 2008, s. 1.

12.7.1 Constitution d'un dossier

Un membre doit être informé de l'ouverture d'un dossier d'inspection professionnelle à son sujet. Un membre a le droit de consulter ce dossier et d'en obtenir copie à ses frais.

12.7.2 Personnel du comité d'inspection professionnelle

Le conseil d'administration nomme par résolution le secrétaire et le secrétaire substitut du comité d'inspection professionnelle.

Les membres du personnel du comité d'inspection professionnelle, incluant le secrétaire et le secrétaire substitut, font partie du personnel de l'Association assujetti aux règles relatives à l'embauche et aux mouvements de personnel, et ne peuvent exercer, pendant la durée de leur emploi, les activités de courtier ou d'agent immobilier.

A.G. du 22 avril 1999, a. 3; A.G. du 19 avril 2000, a. 70.

12.7.3 Inspection

Un ou des inspecteurs procèdent aux inspections.

Au moins 7 jours avant la date fixée pour l'inspection, un inspecteur expédie au membre et, le cas échéant, au courtier immobilier dont ce membre est à l'emploi ou est autorisé à agir pour lui, au représentant du courtier immobilier dont ce membre est à l'emploi ou est autorisé à agir pour lui ainsi qu'au directeur de l'établissement auquel ce membre est affecté, un avis de la date, du lieu et de l'heure où cette inspection aura lieu, suivant le formulaire prévu par résolution du conseil d'administration.

Malgré ce qui précède, l'inspecteur n'expédie pas l'avis mentionné au paragraphe précédent lorsque la transmission de cet avis risque de compromettre les fins poursuivies par la tenue de l'inspection.

Si un membre ne peut recevoir un inspecteur à la date prévue, il doit, sur réception de l'avis, en prévenir le directeur de l'inspection professionnelle et convenir avec lui d'une nouvelle date. Un inspecteur expédie au membre un nouvel avis suivant les modalités établies ci-dessus.

Lorsqu'un inspecteur constate que le membre n'a pas pu prendre connaissance de l'avis mentionné ci-dessus, il en informe le directeur de l'inspection professionnelle qui fixe une nouvelle date d'inspection et en avise le membre.

Le membre qui fait l'objet d'une inspection est tenu d'être présent et peut se faire assister par un avocat.

À l'issue de chaque inspection, l'inspecteur rédige un rapport qu'il transmet au directeur de l'inspection professionnelle et au membre inspecté.

A.G. du 24 avril 1995, a. 40; A.G. du 22 avril 1999, a. 4; A.G. du 19 avril 2000, a. 70.

12.8 Personnel du comité de discipline

Le conseil d'administration nomme par résolution le secrétaire du comité de discipline. Le secrétaire fait partie du personnel de l'Association assujetti aux règles relatives à l'embauche et aux mouvements de personnel, et ne peut exercer, pendant la durée de son emploi, les activités de courtier ou d'agent immobilier.

A.G. du 19 avril 2000, a. 72.

SECTION 13

Syndic et personnel du syndic

Le syndic, les syndics adjoints et les membres du personnel du syndic font partie du personnel de l'Association assujetti aux règles relatives à l'embauche et aux mouvements de personnel et ne peuvent exercer, pendant la durée de leur emploi, les activités de courtier ou d'agent immobilier.

A.G. du 19 avril 2000, a. 74.

SECTION 14

Règles relatives à l'embauche et aux mouvements de personnel

12.7.1 Forming of a File

A member must be informed of the opening of a professional inspection file that regards him. A member has the right to consult this file and to obtain a copy at his own expense.

12.7.2 Personnel of the Professional Inspection Committee

The Board of Directors shall appoint the secretary and the substitute secretary of the Professional Inspection Committee by resolution.

The personnel of the Professional Inspection Committee, including the secretary and substitute secretary, shall be part of the personnel of the Association subject to the rules regarding the hiring and movement of personnel and may not pursue the activities of real estate broker or agent for the duration of their employment.

G.M. April 22, 1999, s. 3; G.M. April 19, 2000, s. 70.

12.7.3 Inspection

One or more inspectors shall conduct inspections.

At least 7 days before the date fixed for the inspection, an inspector shall send the member and, if applicable, the real estate broker with whom this member is employed or who is authorized to act on his behalf, to the representative of the real estate broker with whom this member is employed or who is authorized to act on his behalf as well as to the manager of the establishment to which this member has been assigned a notice of the date, place and time of this inspection in the form provided by resolution of the Board of Directors.

In spite of the foregoing, the inspector shall not send the notice mentioned in the previous paragraph when transmission of this notice may compromise the purpose of the inspection.

If a member cannot receive an inspector on the scheduled date, he must, on receipt of the notice, inform the manager of the Professional Inspection and agree on a new date with him. An inspector shall send the member a new notice in accordance with the procedure established above.

When an inspector finds that the member has not been properly notified, he shall inform the manager of the Professional Inspection who shall set a new inspection date and so advise the member.

The member who is being inspected must be present and may be assisted by a lawyer.

At the end of each inspection, the inspector shall draw up a report that he shall transmit to the manager of the Professional Inspection and the inspected member."

G.M. April 24, 1995, s. 40; G.M. April 22, 1999, s. 4; G.M. April 19, 2000, s. 70.

12.8 Personnel of the Discipline Committee

The Board of Directors shall appoint the secretary of the Discipline Committee by resolution. The secretary shall be part of the personnel of the Association subject to the rules regarding the hiring and movement of personnel and may not pursue real estate broker or agent activities for the duration of his employment.

G.M. April 19, 2000, s. 72.

DIVISION 13

Syndic and Personnel of the Syndic

The Syndic, Assistant Syndics and members of the Syndic's personnel shall be part of the personnel of the Association subject to the rules regarding the hiring and movement of personnel and may not pursue real estate broker or agent activities for the duration of their employment.

G.M. April 19, 2000, s. 74.

DIVISION 14

Rules Regarding the Hiring and Movement of Personnel

14.1 Activités interdites

Aucun membre du personnel ne peut, pendant la durée de son mandat ou de son emploi, exercer les activités de courtier ou d'agent, de représentant ou de directeur ou directeur adjoint d'établissement, à moins d'autorisation spéciale du conseil d'administration.

A.G. du 22 avril 1999, a. 5; A.G. du 19 avril 2000, a. 76.

14.2 Assujettissement aux politiques internes

Tout membre du personnel de l'Association est assujéti aux règles, politiques et procédures établies par la direction de l'Association.

SECTION 15**Règles relatives aux sommes dues à l'Association**

Toute somme due par un membre à l'Association, pour des raisons autres que celles prévues à la loi et ses règlements, qui demeure impayée 30 jours après sa facturation porte intérêt, à compter de l'expiration de ce délai, au taux déterminé de temps à autre par résolution du conseil d'administration.

SECTION 16**Procédure d'amendement aux règles de régie interne**

Le texte de toute résolution visant à adopter, modifier ou abroger toute disposition des règles de régie interne doit être expédié aux membres de l'Association au moins 30 jours avant la date prévue pour son adoption.

A.G. du 19 avril 2000, a. 77.

SECTION 17**Dispositions diverses, transitoires et finales**

Prise d'effet de certaines dispositions

Toute disposition des présentes règles de régie interne qui découle d'un article non en vigueur de la loi n'est réputée avoir effet qu'à compter du moment de l'entrée en vigueur de cet article.

SECTION 18**Règles d'emprunt**

Le conseil d'administration peut, par résolution :

- 1° faire des emprunts de fonds, aux conditions jugées nécessaires, sur le crédit de l'Association ;
- 2° émettre des obligations, bons ou autres valeurs de l'Association et les donner en garantie ou les vendre pour les prix et sommes jugés convenables ;
- 3° malgré les dispositions du Code civil du Québec, hypothéquer les biens meubles ou immeubles, corporels ou incorporels, présents ou à venir de l'Association, pour assurer le paiement de telles obligations, bons ou autres valeurs ou donner une partie seulement de ces garanties pour les mêmes fins.

Le conseil d'administration peut aussi par résolution hypothéquer les biens immeubles ou autrement affecter d'une charge quelconque les biens de l'Association ou donner ces diverses espèces de garantie pour assurer le paiement des emprunts autrement faits que par l'émission d'obligations ainsi que le paiement ou l'exécution des autres dettes, contrats et engagements de l'Association.

Rien ne limite, ni ne restreint les pouvoirs d'emprunt de l'Association sur lettres de change ou billets à ordre, faits, émis, acceptés ou endossés par ou au nom de l'Association.

A.G. du 19 avril 2000, a. 79.

14.1 Prohibited Activities

No member of the personnel may, for the duration of his term or employment, pursue the activities of a real estate broker or agent, a representative or a manager or assistant manager of an establishment, unless he receives special authorization from the Board of Directors.

G.M. April 22, 1999, s. 5; G.M. April 19, 2000, s. 76.

14.2 Subject to Internal Policies

Every member of the personnel of the Association is subject to the rules, policies and procedures established by the Management of the Association.

DIVISION 15**Rules Regarding Monies Owed the Association**

Any monies owed by a member to the Association, for reasons other than those provided in the Act and its regulations, which remain unpaid 30 days after billing shall bear interest starting at the end of this 30-day period at the rate determined from time to time by resolution of the Board of Directors.

DIVISION 16**Procedure for Amending the Rules of Internal Management**

The text of any resolution to adopt, amend or repeal any provision of the rules of internal management shall be sent to the members of the Association at least 30 days prior to the date scheduled for its adoption.

G.M. April 19, 2000, s. 77.

DIVISION 17**Miscellaneous, Transitional and Final Provisions**

Coming into Effect of Certain Provisions

Any provision of these rules of internal management which is derived from a Section not in effect of the Act shall be deemed to take effect only when this Section comes into effect.

DIVISION 18**Borrowing Rules**

The Board of Directors may, by resolution:

- (1) borrow money upon the credit of the Association and under the terms as may be deemed necessary;
- (2) issue bonds, warrants or other securities of the Association and pledge or sell them for such sums and at such prices as may be deemed appropriate;
- (3) notwithstanding the provisions of the *Civil Code of Québec*, hypothecate the movable or immovable, tangible or intangible, present or future property of the Association, to ensure payment for any such bonds, warrants or other securities or give only a portion of this security for the same purposes.




The Board of Directors may also, by resolution, hypothecate immovable property or otherwise encumber the property of the Association or issue these various types of guarantees in surety of loans from sources other than the issuance of bonds, and to ensure payment or execution of the other debts, contracts and commitments of the Association.

Nothing shall limit or restrict the borrowing of money by the Association on bills of exchange or promissory notes made, drawn, accepted or endorsed by or on behalf of the Association.



G.M. April 19, 2000, s. 79.

Simple comme un coup de fil !
Just a phone call away!

Accueil / Reception

 (450) 676-4800
 (450) 676-7801
Ext.  1 800 440-5110

Info ACAIQ / ACAIQ Info

 (450) 462-9800
Ext.  1 800 440-7170

Site Web / Web site

 www.acaiq.com

ACAIQ
6300, avenue Auteuil
Bureau 300
Brossard (Québec)
J4Z 3P2