

## Rôle et pouvoirs du comité

Les fonctions du comité de délivrance et de maintien des permis, en vertu de la *Loi sur le courtage immobilier* (L.R.Q., c. C-73.2, ci-après, « la loi »), consistent notamment à déterminer si la protection du public justifie l'imposition d'une des mesures prévues à la loi, lorsque la personne qui requiert la délivrance d'un permis ou un titulaire de permis, a été déclaré ou s'est reconnu coupable d'une infraction pénale ou disciplinaire ou d'un acte criminel, dans la mesure où il aura été établi, par le comité, que cette infraction ou cet acte a un lien avec l'exercice des activités de courtier ou d'agence.

Lorsque le comité est saisi d'une demande de délivrance de permis, il a le pouvoir d'examiner tout antécédent criminel, pénal ou disciplinaire sans égard à la date où la personne a été déclarée ou s'est reconnue coupable.

Lorsqu'il statue sur le maintien d'un permis, le comité peut examiner toute condamnation criminelle, pénale ou disciplinaire survenue depuis le 1<sup>er</sup> mai 2010.

De plus, peuvent être soumis à l'attention du comité, les dossiers de faillite, de tutelle, de mandat de protection, ainsi que les cas où une personne ou un titulaire de permis aurait déjà vu son permis révoqué, suspendu ou assorti de restrictions ou de conditions par le comité de discipline de l'OACIQ, ou par un organisme d'une autre province ou d'un autre État chargé de la surveillance et du contrôle du courtage immobilier.

Dans ces cas, le comité pourra décider d'imposer une des mesures prévues à la loi lorsque la protection du public le justifiera.

Les mesures que le comité pourrait être justifié d'imposer, selon les circonstances, sont de refuser la délivrance d'un permis à une personne qui en fait la demande, ou de le délivrer en l'assortissant de restrictions ou de conditions. Le comité pourrait également imposer des mesures au permis d'un titulaire, soit la suspension ou la révocation du permis, ou encore l'imposition de restrictions ou de conditions.

## Composition du comité

Le comité est formé d'au moins trois et d'au plus neuf membres, dont un président, nommés pour un mandat de trois ans par le conseil d'administration de l'Organisme.

Règle générale, le comité siège en divisions composées de trois membres chacune, dont un président ou un vice-président.

## Cheminement du dossier

Le dossier est analysé par le Service de la certification, une fois la demande de délivrance de permis ou de mise à jour des renseignements transmise avec tous les documents requis par l'Organisme.

Le cas échéant, le dossier est transféré à un analyste qui verra à préparer toute la documentation à être soumise au comité de délivrance et de maintien de permis, afin de lui permettre de rendre sa décision.

## Occasion de présenter ses observations

Une fois le dossier complet, le Service des greffes de l'Organisme transmet au titulaire de permis, à la personne ou à la société qui fait une demande de permis, selon le cas, un avis d'au moins 15 jours de la date à laquelle il pourra présenter ses observations, et l'informe de la possibilité de produire des documents pour compléter son dossier.

Cet avis est accompagné de la documentation soumise au comité, afin qu'il rende sa décision.

## Documents ou renseignements nécessaires

Le comité peut requérir du demandeur ou du titulaire tout renseignement ou document qu'il juge nécessaire pour rendre sa décision. À défaut par le demandeur ou le titulaire de le fournir, le comité peut refuser d'étudier la demande du demandeur ou suspendre le permis du titulaire, selon le cas, jusqu'à ce que soit fourni le document ou le renseignement requis.

## Décision du comité

La décision du comité est rendue à la majorité des membres. Elle est consignée par écrit et signée par les membres du comité qui y souscrivent. La décision de refuser de délivrer, de révoquer ou de suspendre un permis, ou encore de l'assortir de restrictions ou de conditions, est motivée.

Une décision prise à l'égard d'un titulaire de permis qui est déclaré coupable ou s'est reconnu coupable d'une infraction pénale ou disciplinaire ou d'un acte criminel, qui a un lien avec l'exercice des activités de courtier ou d'agence, demeure valable, selon le cas, jusqu'à la décision du syndic ou du syndic adjoint de ne pas porter plainte, ou jusqu'à la décision finale et exécutoire du comité de discipline sur la plainte portée par le syndic ou le syndic adjoint.

Le comité peut rendre sa décision même si le titulaire de permis, la personne ou la société qui en demande la délivrance, fait défaut de donner suite à l'avis qui lui a été transmis, ne se présente pas à la rencontre fixée, ne présente pas ses observations par écrit ou ne produit pas de documents pour compléter son dossier.

## Appel

La décision rendue par le comité peut être contestée devant la Cour du Québec, dans les 30 jours de la date de sa signification.

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

## Avis de décision

Lorsque le comité décide d'imposer la suspension ou la révocation d'un permis, ou qu'il décide d'imposer des conditions ou des restrictions à un permis, la décision doit être rendue publique selon les conditions et modalités prévues par le règlement de l'Organisme, notamment en publiant un avis à cet effet dans son site Internet.

L'Organisme en avise également l'agence pour le compte de laquelle la personne exerce ou devrait exercer ses activités.

## Foire aux questions

### LORS D'UNE DEMANDE DE DÉLIVRANCE D'UN PERMIS DE COURTIER (OU D'AGENCE) IMMOBILIER :

**Q :** Je possède un antécédent criminel, pénal (à l'exception d'une infraction liée au *Code de la sécurité routière* et aux règlements municipaux) ou déontologique. Est-ce que cela m'empêche de devenir courtier immobilier?

**R :** Pas nécessairement. C'est le comité qui devra déterminer, dans un premier temps, si l'infraction ou l'acte criminel en question a un lien avec l'exercice des activités de courtier ou d'agence. Si le comité est d'avis qu'il y a un lien, il devra décider si la délivrance du permis demandé peut être accordée et, le cas échéant, s'il y a lieu de l'assortir de conditions ou de restrictions.

**Q :** Suis-je obligé de divulguer mon antécédent à l'Organisme?

**R :** Oui. Si vous possédez un antécédent criminel, pénal (à l'exception d'une infraction liée au *Code de la sécurité routière* et aux règlements municipaux) ou déontologique, vous devez le déclarer à l'Organisme lors de votre demande de délivrance de permis. Vous devez également fournir les documents requis par l'Organisme, peu importe la date à laquelle vous avez été déclaré coupable.

Une personne qui ne divulgue pas son antécédent à l'Organisme, lors de sa demande de délivrance de permis, pourrait voir son permis révoqué en raison d'une fausse représentation.

**Q :** Si j'ai obtenu une « suspension du casier » (anciennement appelée « pardon »), dois-je malgré tout déclarer l'infraction?

**R :** Oui. Si vous avez été déclaré coupable, ou si vous êtes reconnu coupable d'une infraction pénale ou d'un acte criminel pour lequel vous avez obtenu une suspension du casier, vous devez tout de même déclarer cette condamnation à l'Organisme. Toutefois, la condamnation n'aura pas d'effet sur le traitement de votre dossier et votre dossier ne sera pas soumis au comité pour cette infraction ou cet acte.

**Q :** J'ai fait faillite il y a plusieurs années et j'ai été libéré; dois-je le divulguer à l'Organisme?

**R :** Oui. Si vous avez déjà fait faillite, que vous en soyez ou non libéré, vous devez le divulguer à l'Organisme et fournir les documents requis par l'Organisme à cet effet.

Le comité pourra décider si, en raison de cette situation et dans un objectif d'assurer la protection du public, la délivrance du permis demandé peut être accordée et, le cas échéant, s'il y a lieu de l'assortir de conditions ou de restrictions.

**LORS D'UNE DEMANDE DE DÉLIVRANCE D'UN PERMIS DE COURTIER (OU D'AGENCE) IMMOBILIER :**

**Q :** J'ai été déclaré coupable d'une infraction déontologique par un ordre professionnel ou par un organisme d'autoréglementation (ex. : Chambre de la sécurité financière); dois-je le déclarer à l'Organisme?

**R :** Oui. Si vous avez déjà été déclaré coupable d'une infraction déontologique par un tribunal, au Canada ou ailleurs, ou si vous êtes reconnu coupable d'une telle infraction, vous devez le déclarer à l'Organisme et vous devez fournir les documents requis.

Tout comme dans le cas d'une infraction pénale ou d'un acte criminel, le comité devra déterminer, dans un premier temps, si l'infraction en question a un lien avec l'exercice des activités de courtier ou d'agence. Si le comité est d'avis qu'il y a un lien, il devra décider si la délivrance du permis demandé peut être accordée et, le cas échéant, s'il y a lieu de l'assortir de conditions ou de restrictions.

**Q :** Puis-je agir comme dirigeant d'agence si le comité impose des mesures à mon permis?

**R :** Non. *Le Règlement sur les permis de courtier et d'agence* prévoit notamment que, pour être qualifié à titre de dirigeant d'agence immobilière, la personne ne doit pas être titulaire d'un permis de courtier immobilier suspendu, ou assorti de restrictions ou de conditions. Si le comité vous délivre un permis assorti de conditions ou de restrictions, vous ne pourrez agir comme dirigeant d'agence immobilière pendant la durée des conditions ou des restrictions.

**POUR LES TITULAIRES DE PERMIS**

**Q :** Si je suis déclaré coupable d'une infraction pénale ou d'un acte criminel qui n'a pas été commis dans l'exercice de mes activités de courtier ou d'agence, dois-je en informer l'Organisme?

**R :** Oui, vous devez en informer l'Organisme sans délai, peu importe la nature et les circonstances de l'infraction (à l'exception d'une infraction liée au *Code de la sécurité routière* et aux règlements municipaux).

Il appartiendra au comité de déterminer si cette infraction ou cet acte a un lien avec l'exercice des activités de courtier ou d'agence, qu'il ait été commis ou non dans l'exercice de ces fonctions.

Si le comité est d'avis qu'il existe un lien, il devra décider s'il y a lieu de suspendre votre permis, de le révoquer ou de l'assortir de restrictions ou de conditions. Cette décision demeure valable jusqu'à la décision du syndic ou du syndic adjoint de ne pas porter plainte devant le comité de discipline de l'OACIQ, ou jusqu'à la décision finale et exécutoire du comité de discipline sur la plainte portée par le syndic ou le syndic adjoint.

**Q :** Si je déclare faillite, dois-je en informer l'Organisme?

**R :** Si vous déclarez faillite ou si vous êtes sous le coup d'une ordonnance de séquestre prononcée en vertu de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, vous devez en informer l'Organisme sans délai et fournir tous les documents requis.

**Q :** Quelles seront les conséquences de la faillite sur mon permis?

**R :** Votre dossier sera alors soumis au comité qui, en raison de cette situation et afin d'assurer la protection du public, devra déterminer s'il y a lieu de suspendre votre permis, de le révoquer, ou encore de l'assortir de restrictions ou de conditions.

**Q :** Puis-je agir comme dirigeant d'agence si le comité impose des mesures à mon permis?

**R :** Non. *Le Règlement sur les permis de courtier et d'agence* prévoit notamment que, pour être qualifié à titre de dirigeant d'agence immobilière, la personne ne doit pas être titulaire d'un permis de courtier immobilier suspendu, ou assorti de restrictions ou de conditions. Si le comité impose une suspension de votre permis, ou des restrictions ou des conditions à ce dernier, vous ne pourrez agir comme dirigeant d'agence immobilière pendant la durée de la suspension, ou des conditions ou restrictions.

**DÉROULEMENT DES SÉANCES**

**Q :** Comment se déroule une séance du comité?

**R :** Le comité est composé généralement de trois membres. De plus, une ou deux personnes ressources se joignent au comité afin d'en assurer le soutien administratif.

Si vous décidez de vous présenter à la séance du comité, ce dernier entendra vos observations et prendra ensuite une décision quant à la demande de délivrance ou au maintien de votre permis.

Sachez que les observations présentées devant le comité, le cas échéant, sont enregistrées.

**Q :** À quelle fréquence se réunit le comité?

**R :** Le comité se réunit environ une fois par mois afin de procéder à l'étude des dossiers.

**Q :** Puis-je faire entendre des témoins devant le comité?

**R :** Si vous désirez faire entendre des témoins, il vous appartient d'en faire la demande au comité. Le comité a discrétion pour accepter ou non votre demande.

## DÉROULEMENT DES SÉANCES (suite)

**Q :** Puis-je me faire assister par un avocat?

**R :** Oui, vous pouvez consulter un avocat avant de présenter vos observations au comité. Vous pouvez également être assisté par l'avocat de votre choix devant le comité.

**Q :** Quelles sont les conséquences de mon absence devant le comité?

**R :** Si vous ne désirez pas être présent devant le comité pour présenter vos observations, vous pouvez les faire parvenir par écrit à l'attention du comité avant la date prévue pour la séance. Toutefois, si vous décidez de ne pas présenter des observations verbales ou écrites devant le comité, celui-ci peut tout de même rendre sa décision.

**Q :** Quand et comment serai-je avisé de la décision du comité?

**R :** Dans tous les cas, la décision écrite du comité vous sera transmise dans les meilleurs délais suivant la séance du comité.

**Q :** Quels sont mes recours suite à la décision du comité?

**R :** Si vous souhaitez contester la décision du comité, vous pouvez le faire devant la Cour du Québec dans les 30 jours de la date de la signification de la décision. Sachez que la contestation ne suspend pas la décision contestée, à moins qu'un juge de la Cour du Québec n'en décide autrement.

---

## À RETENIR

### Pour les demandeurs de permis

Lors de votre demande de délivrance, vous devez déclarer à l'Organisme si vous vous trouvez dans l'une des situations suivantes :

- Vous avez déjà vu votre permis révoqué, suspendu ou assorti de restrictions ou de conditions par le comité de discipline ou par un organisme du Québec, d'une autre province ou d'un autre État chargé de la surveillance et du contrôle du courtage immobilier;
- Vous avez déjà fait faillite;
- Vous avez déjà été déclaré coupable, par un tribunal, d'une infraction pénale (à l'exception d'une infraction liée au *Code de la sécurité routière* et aux règlements municipaux), déontologique ou d'un acte criminel;
- Vous êtes sous tutelle ou mandat de protection.

### Pour les titulaires de permis

Vous devez informer l'Organisme sans délai si vous vous trouvez dans l'une des situations suivantes :

- Votre permis est révoqué, suspendu ou assorti de restrictions ou de conditions par le comité de discipline ou par un organisme d'une autre province ou d'un autre État chargé de la surveillance et du contrôle du courtage immobilier;
- Vous faites faillite;
- Vous êtes déclaré coupable, par un tribunal, d'une infraction pénale (à l'exception d'une infraction liée au *Code de la sécurité routière* et aux règlements municipaux), déontologique ou d'un acte criminel;
- Vous êtes sous tutelle ou mandat de protection.