

## Loi relative à l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick

Attendu :

que L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick sollicite l'édiction des dispositions qui suivent;

qu'il est dans l'intérêt du public que L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick soit prorogée comme personne morale sous le nom Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick avec comme but de promouvoir et de maintenir la qualité dans l'exercice des opérations immobilières au Nouveau-Brunswick, de régir et de réglementer les membres qui effectuent des opérations immobilières et de pourvoir aux intérêts du public et de la profession,

Sa Majesté, sur l'avis et avec le consentement de l'Assemblée législative du Nouveau-Brunswick, édicte :

### Définitions

1 Les définitions qui suivent s'appliquent à la présente loi.

« Association » Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick que proroge l'article 2. (*Association*)

« chambre immobilière » Désigne une chambre immobilière constituée ou prorogée en vertu de la présente loi ou de toute autre loi.

« chef de la direction » La personne qui exerce la charge du chef de la direction visée au paragraphe 8(1). (*Chief Executive Officer*)

« Commission » La Commission des services financiers et des services aux consommateurs, prorogée sous la *Loi sur la Commission des services financiers et des services aux consommateurs*. (*Commission*)

« Conseil » Le corps dirigeant de l'Association régi par l'article 7. (*Council*)

« Cour » La Cour du Banc du Roi du Nouveau-Brunswick. (*Court*)

« Directeur » Le Directeur des services à la consommation nommé sous la *Loi sur la Commission des services financiers et des services aux consommateurs* et comprend toute personne désignée par la Commission ou le Directeur pour agir en leur nom. (*Director*)

« directive » directive du Comité d'examen. (*directive*)

« infraction mineure » Une infraction qui, dans l'avis du Comité des plaintes, mérite une sanction mais constitue seulement une forme mineure de faute professionnelle ou d'incompétence (*Minor infraction*)

« intimé » Membre ou ancien membre accusé de faute professionnelle ou d'incompétence.  
(*Respondent*)

« membre » Membre immatriculé en vertu de l'article 17 et titulaire d'un permis délivré en application de la *Loi sur les agents immobiliers*. (*registrant*)

« membre en règle » une personne qui :

- (a) est détentrice d'un permis en vertu de la *Loi sur les agents immobiliers*;
- (b) immatriculé comme membre en vertu de la présente Loi;
- (c) n'est pas en défaut de tout montant dû à l'Association;
- (d) n'est pas suspendu de l'Association.

« normes professionnelles » Les normes de conduite professionnelle, les normes de connaissance, les normes de déontologie, les normes d'exercice ou les normes de qualification, qui se rapportent à l'exercice des opérations immobilières. (*Professional standards*)

« Ordonnance » Ordonnance, décision ou conclusion du Comité de discipline en vertu de l'article 33. (*Order*)

« plainte » Toute plainte, signalement ou allégation par écrit et signée par le plaignant à l'égard de l'intimé qui est un membre ou un ancien membre. (*complaint*)

« politique » ou « politiques » politique ou politiques du Conseil sous l'article 7. (*policy or policies*)

« président » Le président de l'Association qui siège également à titre de président du Conseil. (*chair*)

« registraire » La personne qui exerce la charge de registraire visée au paragraphe 16(1). (*Registrar*)

« représentant du public » Personne qui n'est pas un membre et qui est nommée par le Directeur. (*public representative*)

## **L'Association**

2(1) L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick, laquelle a été prorogée par la *Loi constituant L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick*, chapitre 115 des Lois du Nouveau-Brunswick, 1994, est par la présente prorogée en personne morale sans capital social sous la dénomination « Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick » et, sous réserve des autres dispositions de la présente loi, jouissant de la capacité, des droits, des pouvoirs et des privilèges d'une personne physique.

2(2) L'ensemble des membres constitue l'Association.

## **Langues officielles**

**3** Le français et l'anglais sont les langues officielles de l'Association.

## **Objets**

**4** L'Association a pour objets :

- (a) de réglementer l'exercice des opérations immobilières à titre de profession afin de servir et de protéger l'intérêt public;
- (b) de prendre des dispositions pour la discipline, la gouvernance et la protection de l'honneur des personnes effectuant des opérations immobilières et d'établir des normes de connaissances, de compétences et d'excellence, de même que des normes quant aux qualifications et à la déontologie;
- (c) de sensibiliser le public à son rôle et à l'exercice des opérations immobilières ainsi que de communiquer et collaborer avec d'autres associations professionnelles afin de promouvoir l'avancement de ses intérêts;
- (d) d'établir, de promouvoir et de faire avancer les intérêts de l'exercice des opérations immobilières dans l'intérêt supérieur du public;
- (e) d'encourager les études et de fournir de l'aide et les moyens nécessaires pour effectuer des études et des recherches spécifiques;
- (f) de signer, au profit des membres, des ententes d'adhésion avec d'autres associations professionnelles afin de servir et de protéger l'intérêt public;
- (g) d'appliquer la présente loi et d'exercer les fonctions et pouvoirs dans la poursuite de son objet tel que conféré ou imposé par la présente loi, explicitement ou implicitement, et par toute autre loi.

## **Règlements administratifs**

**5(1)** L'Association peut établir, dans la réalisation de ses objets, des règlements administratifs non incompatibles avec la présente loi et la *Loi sur les agents immobiliers* pour :

- (a) la composition du Conseil;
- (b) la convocation, la tenue et la conduite des réunions du conseil ainsi que les attributions des membres de celui-ci;
- (c) l'établissement de catégories de membres de l'Association et l'énonciation des conditions, obligations et privilèges rattachés à ces catégories;
- (d) le lieu du siège social et des autres bureaux de l'Association;
- (e) l'exécution des documents par l'Association;

(f) la garde et l'utilisation du sceau de l'Association;

(g) conclure en son propre nom les ententes qui sont nécessaires, accessoires ou utiles à la réalisation de son objet, notamment des ententes d'adhésion avec d'autres associations professionnelles;

(h) la nomination des vérificateurs; ou

(i) l'administration de la présente loi et l'exercice des fonctions et pouvoirs dans la réalisation de ses objets tel que conféré ou imposé par la présente loi, explicitement ou implicitement, et par toute autre loi.

**5(2)** Un projet de nouveau règlement administratif ou de modification ou d'abrogation d'un règlement administratif existant doit être ratifié par

(a) la majorité du Conseil et la majorité voix exprimées par les membres présents et en règle soit à une assemblée générale annuelle, soit à une assemblée extraordinaire; ou

(b) deux tiers des voix exprimées par les membres présents et en règle soit à une assemblée générale annuelle, soit à une assemblée extraordinaire.

**5(3)** Tout projet de nouveau règlement administratif ou de modification ou d'abrogation d'un règlement administratif existant doit être présenté par écrit au chef de la direction au moins quarante-cinq jours avant l'assemblée et être signé par au moins deux membres.

### **Assemblée générale annuelle**

**6(1)** L'assemblée générale annuelle de l'Association se tient à l'endroit et à la date désignés dans les politiques.

**6(2)** Le Conseil ou son délégué convoque chaque membre de l'Association à l'assemblée générale annuelle selon les politiques.

**6(3)** L'omission accidentelle de convoquer un membre à l'assemblée générale annuelle ou la non-réception de la convocation par un membre n'entraîne pas la nullité des décisions prises lors de l'assemblée.

### **Conseil d'administration**

**7(1)** La responsabilité d'administrer la présente loi et la gestion de l'association est confiée au Conseil composé d'au moins sept membres du Conseil, dont un président et d'autres dirigeants tels que prévu par les règlements administratifs.

**7(2)** Le Conseil comprend également au moins trois représentants publics, conformément aux règlements administratifs.

**7(3)** Le chef de la direction est membre d'office du Conseil à titre de membre sans droit de vote.

7(4) Le nombre des membres du Conseil, la durée de leur mandat respectif, les modalités de leur nomination ou l'élection ainsi que les qualités requises sont fixés et régis par les règlements administratifs ou les politiques, lesquels peuvent également prévoir l'ajout d'administrateurs qui ne sont pas membres et l'ajout d'administrateurs suppléants, la façon de pourvoir aux postes vacants et la nomination additionnelle de représentants du public.

7(5) Le Conseil exerce tous les pouvoirs et toutes les fonctions de l'Association, sauf disposition contraire dans la présente loi.

7(6) Le Conseil a le pouvoir d'adopter des politiques qui ne sont pas incompatibles avec les dispositions de la présente loi et de la *Loi sur les agents immobiliers* afin d'appliquer la présente loi, de gérer l'Association et d'exercer les pouvoirs et fonctions de l'Association.

7(7) Sans limiter la portée de ce qui précède, les politiques peuvent prévoir :

(a) la convocation, la tenue et la conduite des réunions du Conseil, ainsi que les fonctions des membres du Conseil;

(b) la nomination de membres d'office sans droit de vote au Conseil, pour un mandat choisi par le Conseil;

(c) la tenue de réunions du Conseil et des comités par conférence téléphonique, vidéoconférence ou par tout autre moyen de télécommunication permettant à tous les participants de s'entendre l'un l'autre, ceux-ci étant alors réputés avoir assisté à la réunion en personne;

(d) les opérations bancaires et financières et les emprunts d'argents;

(e) l'affectation des fonds de l'Association, l'investissement et le réinvestissement de ceux dont elle n'a pas un besoin immédiat ainsi que la conservation de ses valeurs et de ses sûretés;

(f) la création et l'attribution des bourses d'études, des bourses de perfectionnement et autres prix ou récompenses incitant l'apprentissage;

(g) le paiement des dépenses nécessaires engagées par le Conseil et les comités à l'occasion de leurs travaux;

(h) la gestion de la propriété de l'Association, notamment l'acquisition, l'aliénation, la charge, la disposition, la location et l'hypothèque des biens réels;

(i) les cadeaux, les dons et les legs reçus ou émis par l'Association;

(j) prendre des dispositions concernant l'assurance responsabilité professionnelle et établir un fonds de garantie professionnelle ainsi que conclure des ententes à cet effet;

(k) la constitution de chambres immobilières et le travail de collaboration avec ces dernières pour réaliser les objets de l'Association et des chambres immobilières.

(l) la constitution, la composition, les pouvoirs, les fonctions et la procédure des comités;

- (m) la nomination ou la révocation des postes de comités vacants;
- (n) le quorum, le nombre de membres, les mandats, les qualifications et le mode de nomination pour le Comité de discipline, le Comité de plaintes, le Comité des normes professionnelles, le Comité d'examen, le Comité de vérification et des finances ou tout autre comité créé par le Conseil;
- (o) les normes professionnelles conformément au paragraphe 12(5);
- (p) la révision de la conduite professionnelle ou des compétences d'un membre;
- (q) d'accomplir toutes les choses que le Directeur de la Commission peut déléguer en vertu de la *Loi sur les agents immobiliers*;
- (r) les cotisations annuelles et spéciales sous l'article 10 et toute pénalité associée avec le défaut de paiement de ces frais;
- (s) la procédure d'arbitrage relative aux litiges en matière de commissions ou d'honoraires imposés par un membre en lien avec une opération immobilière sous l'article 36;
- (t) les critères de nomination;
- (u) toute mesure que le Conseil estime nécessaire pour la promotion, la protection, les intérêts, l'intérêt public et la réalisation des objets de l'Association.

7(8) Les politiques sont valides, contraignantes et en vigueur dès leur adoption par le Conseil.

7(9) Une nouvelle politique ou l'amendement ou l'abrogation d'une politique n'est pas en vigueur à moins que la majorité des membres du Conseil en fonction vote en faveur, auquel temps celle-ci entre alors en vigueur ou, le cas échéant, à une date ultérieure si prévue dans la politique.

### **Chef de la direction**

8(1) Le Conseil nomme le chef de la direction de l'Association.

8(2) Le chef de la direction gère la propriété, les actifs et les affaires de l'Association, qui inclut notamment l'embauche des employés.

8(3) Le chef de la direction se rapporte au Conseil.

### **Exercice autorisé de la profession**

9 Seules les personnes qui sont membres en règle ont le droit d'effectuer des opérations immobilières.

### **Paievements des cotisations**

**10(1)** Chaque membre doit verser à l'Association la cotisation annuelle ou la cotisation spéciale fixée par les politiques conformément aux recommandations du Comité de vérification et des finances.

**10(2)** Sous réserve du paragraphe (3), les membres qui ne paient pas leur cotisation exigée par le paragraphe (1) ne sont plus en règle et perdent tous les droits et prérogatives en vertu de la présente loi et l'immatriculation du membre est suspendue jusqu'au paiement de la cotisation.

**10(3)** A défaut de paiement de la cotisation visée au paragraphe (1) dans un délai de trois ans après le dernier jour où elle aurait pu être acquittée, le nom de la personne ne peut être ajouté au registre qu'à la suite d'une demande à cet effet présentée au Conseil qui, au vu des circonstances, peut :

(a) soit ordonner au registraire d'ajouter le nom de la personne en question au registre moyennant paiement de la cotisation que le Conseil juge indiquée, sans que celle-ci puisse être inférieure au montant fixé pour une année complète;

(b) soit exiger de la personne en question qu'elle réussisse les examens qu'il estime nécessaires;

(c) soit imposer les autres conditions qu'il estime dans l'intérêt public.

### **Constitution de comités**

**11(1)** Le conseil constitue les comités suivants:

(a) le Comité des normes professionnelles

(b) le Comité d'examen,

(c) le Comité de vérification et des finances,

(d) le Comité des plaintes,

(e) le Comité de discipline.

**11(2)** Le Conseil peut constituer les autres comités qu'il estime appropriés.

### **Comité des normes professionnelles**

**12(1)** Le Conseil nomme un Comité des normes professionnelles composé des personnes suivantes :

(a) au moins quatre membres en règle, dont un président nommé par le Conseil, et

(b) au moins un représentant du public.

**12(2)** Aucun des membres du Comité des normes professionnelles ne peut également être membre du Conseil.

12(3) Le quorum du Comité des normes professionnelles, de même que le nombre de membres, la durée du mandat, les qualités requises et le mode de nomination de ses membres, sont fixés et régis par les politiques, lesquels peuvent aussi réglementer la procédure, les fonctions et les opérations du Comité des normes professionnelles.

12(4) Le Comité des normes professionnelles peut développer des normes professionnelles concernant les opérations immobilières.

12(5) Une nouvelle norme professionnelle, l'amendement ou l'abrogation d'une norme professionnelle n'est pas en vigueur jusqu'à ce que le Conseil l'approuve à même une politique.

12(6) Le processus d'approbation du Conseil comprend une période de consultation tel que prescrit par la politique.

12(7) Une fois en vigueur, les normes professionnelles lient l'Association, les membres, les anciens membres, le Conseil et un manquement aux normes professionnelles peut représenter une faute professionnelle ou de l'incompétence.

### **Comité d'examen**

13(1) Le Conseil nomme un Comité d'examen composé des personnes suivantes :

(a) au moins trois membres en règle, dont un président nommé par le Conseil, et

(b) au moins deux représentants du public.

13(2) Aucun des membres du Comité d'examen ne peut également être membre du Conseil.

13(3) Le quorum du Comité d'examen, de même que le nombre de membres, la durée du mandat, les qualités requises et le mode de nomination de ses membres, sont fixés et régis par les politiques, lesquels peuvent aussi réglementer la procédure, les fonctions et les opérations du Comité d'examen.

### **Comité de vérification et des finances**

14(1) Le Conseil nomme annuellement un Comité de vérification et des finances composé d'au moins trois membres du Conseil, dont un président nommé par le Conseil.

14(2) Le quorum du Comité de vérification et des finances, de même que le nombre de membres, la durée du mandat, les qualités requises et le mode de nomination de ses membres, sont fixés et régis par les politiques, lesquels peuvent aussi réglementer la procédure, les fonctions et les opérations du Comité de vérification et des finances.

### **Immatriculation**

**15(1)** Le Comité d'examen met en place et dirige les programmes de formation à suivre et les examens à subir pour obtenir un permis en vertu de la *Loi sur les agents immobiliers*.

**15(2)** Le Comité d'examen recommande au Directeur de délivrer un permis en vertu de la *Loi sur les agents immobiliers* aux personnes remplissant les conditions suivantes :

(a) avoir achevé avec succès les programmes de formation prescrits et avoir réussi les examens prescrits;

(b) avoir payé les droits prescrits relativement aux programmes de formation et examens prescrits.

**15(3)** La personne recommandée en application du paragraphe (2) est immatriculé comme membre à compter de la date à laquelle il lui est délivré en vertu de la *Loi sur les agents immobiliers* un permis l'autorisant à effectuer des opérations immobilières.

**15(4)** Sous réserve de l'approbation du Conseil, le Comité d'examen peut déléguer au registraire les fonctions qu'il estime à propos relativement à l'approbation des demandes d'inscription.

**15(5)** Sous réserve de l'approbation du Directeur, le Comité d'examen peut établir des directives

(a) déterminant les justifications à fournir pour établir le niveau de formation, l'intégrité et l'expérience;

(b) fixant les sujets d'examen pour les candidats voulant obtenir un permis les autorisant à effectuer des opérations immobilières;

(c) fixant les exigences annuelles de formation professionnelle continue;

(d) concernant les examens, les attributions des examinateurs et le lieu des examens;

(e) fixant le processus de réexamen en application du paragraphe (9);

(f) concernant les autres mesures qu'il estime nécessaire de prendre pour mieux s'acquitter de ses fonctions ou pour un meilleur exercice de ses pouvoirs.

**15(6)** Les directives lient l'Association, les membres, les anciens membres et le Conseil.

**15(7)** Si le Comité d'examen ou le registraire refuse l'inscription d'une personne, cette dernière peut demander un réexamen par écrit auprès du Comité d'examen dans les trente jours qui suivent la réception de la notification de la décision du Comité d'examen.

## **Registraire**

**16(1)** Le Conseil nomme un registraire de l'Association.

**16(2)** En cas d'empêchement du registraire, ou s'il n'est pas approprié pour lui d'agir, le Conseil nomme une personne à titre de registraire à une fin précise avec tous les pouvoirs que la loi et les politiques confèrent au registraire.

**16(3) Le registraire doit**

- (a) tenir un registre où figurent tous les membres en règle de l'Association;
- (b) mener ou assurer la tenue de recherche au nom du Comité des plaintes;
- (c) pourvoir à la poursuite des plaintes devant le Comité de discipline;
- (d) engager un avocat pour l'aider dans la poursuite des plaintes ou pour toute autre raison;
- (e) préparer des avis d'audience formels;
- (f) s'assurer que toutes les décisions du Comité des plaintes et du Comité de discipline sont mises en œuvre;
- (g) exercer toutes autres fonctions inhérentes au poste.

### **Registre des membres**

**17(1)** Le registraire tient, conformément aux politiques, un registre où figurent les noms des personnes immatriculées en application de la présente loi et peut délivrer à chacune de celles-ci un certificat d'inscription.

**17(2)** L'inscription d'un nom dans le registre ne se fait que dans les cas où la présente loi et les directives l'autorisent et que si le registraire est convaincu, au vu des justifications voulues, du droit du requérant à obtenir son inscription.

**17(3)** Toute personne touchée par une décision du registraire en matière d'inscription qui n'est pas autrement prévue par la présente loi peut interjeter appel au Conseil dans un délai de trente jours après réception de la décision.

**17(4)** Le registraire établit et conserve au siège social de l'Association, où elle peut y être consultée gratuitement, une liste alphabétique de toutes les personnes ayant le droit d'effectuer des opérations immobilières, avec indication de leur adresse.

**17(5)** Le registraire doit, sur-le-champ, inscrire dans les dossiers de l'Association:

- (a) le résultat de toute instance engagée devant le Comité de discipline qui a entraîné une sanction contre le membre; et
- (b) une note indiquant que l'Ordonnance du Comité de discipline fait l'objet d'un appel, lorsque celle-ci a entraîné la sanction d'un membre et qu'elle est portée en appel.

**17(6)** Lorsqu'un appel de l'Ordonnance du Comité de discipline est finalement décidé, la note visée à l'alinéa(5) b) doit être retirée et les dossiers doivent être modifiés en conséquence.

**17(7)** Aux fins de l'alinéa (5) a), « résultat », utilisé dans le cadre d'une instance engagée devant le Comité de discipline, désigne l'Ordonnance du Comité, la sanction imposée et, en cas

d'établissement de faute professionnelle, une brève description de la nature de la faute professionnelle.

**17(8)** Le registraire doit fournir les renseignements inscrits dans les dossiers visés au paragraphe (5), à toute personne qui se renseigne sur un membre ou un ancien membre ayant reçu une sanction disciplinaire.

**17(9)** Le registraire, sur paiement d'un droit raisonnable, doit fournir une copie des renseignements contenus dans les dossiers visés au paragraphe (5) qui concernent un membre ou un ancien membre à toute personne qui en demande une copie.

**17(10)** Malgré le paragraphe (9), le registraire peut fournir, aux frais de l'Association, un état écrit des renseignements contenus dans les dossiers au lieu d'une copie.

### **Chercheur**

**18(1)** Le registraire peut nommer un ou plusieurs chercheurs afin de déterminer si un membre a commis une faute professionnelle ou est incompetent si :

(a) le Comité des plaintes a reçu une plainte à l'égard d'un membre et a demandé au registraire de nommer un chercheur; ou

(b) le registraire a des raisons de croire qu'un membre a commis une faute professionnelle ou est incompetent.

**18(2)** Un chercheur nommé par le registraire peut, à tout moment raisonnable, et après avoir fourni une preuve de sa nomination, perquisitionner dans les locaux d'affaires d'un membre et examiner toute chose trouvée dont il a des raisons de croire qu'elle pourra fournir des preuves sur la question faisant l'objet de l'enquête.

**18(3)** Il est interdit à quiconque, sans excuse raisonnable, de causer une gêne ou de gêner un chercheur dans l'exercice de ses fonctions prévues par la présente loi.

**18(4)** Il est interdit à quiconque de dissimuler, cacher ou détruire ou faire dissimuler, cacher ou détruire toute chose qui se rapporte à une recherche menée en vertu de la présente loi.

### **Intervention de la cour**

**19(1)** Si un chercheur fait une demande sans préavis un juge de la Cour peut délivrer un mandat l'autorisant à perquisitionner dans l'édifice, le réceptacle ou l'endroit et à y examiner ou à en retirer toute chose décrite dans le mandat s'il est convaincu sur la base de renseignements fournis sous serment ou par affirmation solennelle que le chercheur a été convenablement nommé et qu'il existe des motifs raisonnables de croire :

(a) que le membre qui fait l'objet de l'enquête a commis une faute professionnelle ou est incompetent;

(b) qu'il y a quelque chose qui fournira une preuve relativement à la question faisant l'objet de la recherche dans un édifice, un réceptacle, un appareil électronique ou un endroit.

**19(2)** Un chercheur doit rapporter les résultats de la recherche par écrit au registraire, lequel doit traiter le rapport comme une plainte.

**19(3)** Un chercheur qui perquisitionne dans un endroit en application d'un mandat délivré en vertu du paragraphe (1) peut se faire aider par d'autres personnes et entrer de force dans cet endroit.

## **Plaintes**

**20(1)** Une plainte à l'égard de l'intimé est faite par écrit, signé par le plaignant et déposée auprès du registraire.

**20(2)** Toute personne peut déposer une plainte, notamment le registraire et le Directeur lorsqu'il n'y a pas de plainte déposée et qu'il soit dans l'intérêt public de le faire.

**20(3)** Au cours de la collecte d'information du registraire, le registraire peut déposer des plaintes additionnelles à l'égard de l'intimé.

**20(4)** En cas de réception d'une plainte, le registraire avise l'intimé des plaintes et assure une période d'au moins deux semaines lors desquelles l'intimé peut soumettre par écrit une réplique que l'intimé peut formuler à cet égard.

**20(5)** À la réception de la réplique de l'intimé ou si le délai pour déposer une réplique est expiré, le registraire peut :

(a) exiger de l'information additionnelle ou la production de documents par l'intimé;

(b) poursuivre la collecte d'information à cet égard;

(c) envoyer la plainte au Comité des plaintes; ou

(d) rejeter la plainte si, selon le registraire, la plainte est frivole, vexatoire ou ne relève pas de la compétence de l'Association.

**21(1)** Lorsque la plainte est envoyée au Comité des plaintes en vertu de l'alinéa 20(5)(c), elle comprend la plainte, la réplique de l'intimé et toute documentation pertinente à la plainte.

**21(2)** Lorsque la plainte est rejetée en vertu de l'alinéa 20(5)(d), le registraire dépose un rapport écrit au Comité des plaintes comprenant les motifs de la décision et une copie du rapport est acheminée au plaignant et à l'intimé.

**21(3)** Le plaignant ou le Directeur, s'il n'est pas satisfait de la suite que le Comité des plaintes a donnée à la plainte, peut demander par écrit un réexamen par le Comité des plaintes.

**21(4)** Sur réception d'une demande sous le paragraphe (3), le Comité des plaintes peut traiter de la plainte selon l'article 24.

**21(5)** Le Comité des plaintes doit informer le plaignant et l'intimé par écrit du sort de la plainte sous le paragraphe (4) et doit fournir des motifs.

### **Divulgence d'information aux autorités**

**22(1)** Le registraire peut divulguer aux autorités d'application de la loi, toute information relative à une possible activité criminelle de la part d'un membre ou de toute autre personne, obtenue dans le cadre d'une plainte ou d'une plainte potentielle.

**22(2)** Il ne peut être intenté d'action ou d'autre instance contre le registraire qui dépose de bonne foi un rapport en vertu du paragraphe (1).

### **Suspension intérimaire par le registraire**

**23(1)** Si le registraire est d'avis que l'exercice d'un intimé représente ou risque de représenter un danger pour le public, le registraire peut :

(a) imposer des conditions à l'intimé; ou

(b) suspendre l'inscription de l'intimé en attente d'une audience sur le sujet par le Comité des plaintes.

**23(2)** En imposant des conditions à l'intimé en vertu de l'alinéa (1)(a) ou en suspendant l'inscription de l'intimé en vertu de l'alinéa (1)(b), le registraire soumet l'affaire au Comité des plaintes.

**23(3)** Un panel du Comité des plaintes tient une audience lors de laquelle l'intimé peut présenter des observations au sujet de la suspension intérimaire selon l'alinéa (1)(b) dans un délai de dix jours après le renvoi par le registraire.

**23(4)** L'audience sous le paragraphe (3) est une nouvelle audience et ne constitue pas un appel de la décision du registraire.

**23(5)** En imposant des conditions à l'intimé sous l'alinéa (1)(a), ou en suspendant l'inscription de l'intimé en vertu de l'alinéa (1)(b), le registraire informe le Directeur dès que raisonnablement possible.

### **Comité des plaintes**

**24(1)** Le Conseil nomme un Comité des plaintes composé des personnes suivantes :

(a) au moins deux membres en règle, dont un président nommé par le Conseil, et

(b) au moins un représentant du public.

**24(2)** Le quorum du Comité des plaintes, de même que le nombre de membres du Comité des plaintes, la durée du mandat, les qualités requises et le mode de nomination de ces personnes, sont

fixés et régis par les politiques, lesquelles peuvent aussi régler la procédure, les fonctions et les actes du Comité des plaintes et prévoir l'établissement de sous-comités formés d'au moins un représentant du public et chargés d'agir pour le compte du Comité et d'exercer les fonctions et pouvoirs du Comité.

**24(3)** Aucun des membres du Comité des plaintes ne peut également être membre du Conseil.

**24(4)** Les membres du Comité de discipline ne peuvent siéger sur le Comité des plaintes.

**24(5)** Le Comité des plaintes considère les plaintes qui lui sont référées, mais il ne peut prendre de mesures en vertu du paragraphe (10) que si les conditions suivantes sont remplies :

(a) l'intimé a reçu une copie de la plainte et a disposé d'un délai de deux semaines au moins pour fournir par écrit au Comité les explications ou observations qu'il désire lui communiquer à cet égard; et

(b) le Comité a examiné ou a déployé tous les efforts raisonnables pour examiner les documents disponibles concernant la plainte.

**24(6)** Dans ses efforts d'examiner tous les documents disponibles concernant la plainte, le Comité des plaintes peut exiger à l'intimé de fournir tout document et de divulguer toute information qui pourrait être pertinente à la plainte.

**24(7)** Un manquement pour l'intimé au paragraphe (6) constitue une faute professionnelle.

**24(8)** Sous réserve du paragraphe 23(3), le Comité des plaintes n'est pas obligé de tenir une audience ni d'offrir à l'intimé l'occasion d'être entendu avant de prendre une décision ou de donner des directives en vertu du présent article, mais le Comité peut toutefois, dans l'exercice de son pouvoir discrétionnaire, citer l'intimé à comparaître devant lui pour répondre à celle-ci ou à la question faisant l'objet de considération.

**24(9)** Le Comité des plaintes peut engager les personnes qu'il juge nécessaires, y compris des avocats, pour l'aider dans l'étude des plaintes, et est maître de sa procédure.

**24(10)** En fonction des renseignements qu'il a reçus, le Comité des plaintes peut :

(a) renvoyer l'affaire, en tout ou en partie, au Comité de discipline;

(b) ne pas renvoyer l'affaire en vertu de l'alinéa (a);

(c) renvoyer l'affaire au Directeur pour qu'il prenne les mesures voulues en vertu de la *Loi sur les agents immobiliers*;

(d) imposer une mise en garde ou un avertissement écrit à l'intimé lorsque le Comité des plaintes n'estime qu'aucune autre forme de sanction ne soit justifiée;

(e) sous réserve des paragraphes (16) et (17), imposer une sanction mineure que le Comité des plaintes estime appropriée jusqu'à un maximum de 1 000 \$ lorsqu'il considère que l'intimé a commis une infraction mineure;

(f) ordonner l'intimé à se soumettre à l'examen ou l'évaluation médicale ou psychologique afin de déterminer si l'intimé est professionnellement compétent, si selon le Comité, l'intimé n'est peut-être pas médicalement apte à maintenir l'exercice de ses fonctions ou est peut-être dépendant ou influencé par l'utilisation de drogues ou d'alcool;

(g) soit prendre les mesures qu'il estime indiquées dans les circonstances pour régler la plainte, à condition qu'elles ne contreviennent ni à la présente loi, ni aux règlements administratifs, ni à la *Loi sur les agents immobiliers*.

**24(11)** Le Comité des plaintes communique par écrit au registraire la décision qu'il a prise en application du paragraphe (10) ainsi que les motifs de celle-ci.

**24(12)** Le registraire remet ou fait parvenir une copie de la décision motivée du Comité des plaintes à l'intimé, au directeur et au plaignant.

**24(13)** Ayant reçu les motifs prévus aux alinéas (10)(b) et (10)(d), un plaignant ou le Directeur qui considère que le Comité des plaintes n'a pas tenu compte de certains éléments en prenant sa décision dispose de trente jours pour demander par écrit au comité de réviser sa décision, lequel Comité doit y donner suite et informer par écrit des résultats de la révision avec motifs.

**24(14)** Appelé à réviser sa décision en application du paragraphe (13), le Comité peut prendre toute mesure qu'il lui était possible de prendre initialement en vertu du paragraphe (10).

**24(15)** Le plaignant peut, s'il n'est pas satisfait avec le sort de la plainte selon le paragraphe (14), peut déposer une requête en révision judiciaire de la décision du Comité à la Cour selon les Règles de procédure.

**24(16)** L'intimé qui reçoit une sanction mineure selon l'alinéa (10)(e) peut, dans les dix jours de la date de la décision du Comité des plaintes, demander d'être entendu par le Comité de discipline.

**24(17)** Tout intimé qui dépose une demande en vertu du paragraphe (16) n'est plus sujet à une sanction mineure mais peut néanmoins recevoir une sanction du Comité de discipline conformément au paragraphe 33(3).

### **Suspension intérimaire par le comité des plaintes**

**25(1)** Lorsque le Comité des plaintes renvoie l'affaire en vertu de l'alinéa 24(10)a), il peut, en attendant la fin de la procédure devant le Comité de discipline, suspendre l'inscription de l'intimé, ou lui imposer des conditions, s'il est d'avis qu'agir autrement pourrait compromettre la sécurité du public.

**25(2)** Lorsque le registraire a imposé des conditions ou suspendu l'inscription de l'intimé en vertu de l'article 23, le Comité des plaintes peut confirmer la suspension ou confirmer les conditions en attendant la fin de la procédure devant le Comité de discipline, s'il est d'avis qu'agir autrement pourrait compromettre la sécurité du public.

**25(3)** Une ordonnance ne peut être rendue en vertu des paragraphes (1) ou (2) à l'égard d'un membre que si l'intimé a reçu un avis de l'intention du Comité de rendre l'ordonnance, et a eu l'opportunité de faire des représentations.

**25(4)** Une ordonnance par le Comité des plaintes en vertu des paragraphes (1) ou (2) doit être faite par écrit.

**25(5)** Une ordonnance prévue aux paragraphes (1) ou (2) demeure en vigueur jusqu'à ce que le Comité de discipline ait tranché l'affaire, à moins que l'ordonnance ne soit suspendue conformément à une demande prévue selon le paragraphe (6).

**25(6)** Lorsqu'une mesure est prise en vertu des paragraphes (1) ou (2) contre un membre, ledit membre peut demander à la Cour d'ordonner la suspension de la décision.

**25(7)** Si le Comité des plaintes rend une ordonnance prévue aux paragraphes (1) ou (2), l'Association doit agir rapidement pour la tenue de l'audience par le Comité de discipline.

### **Comité de discipline**

**26(1)** Le Conseil nomme un Comité de discipline qui doit siéger dans un sous-comité de trois ou cinq membres du Comité, avec au moins un représentant du public et présidé par le président ou le vice-président et les décisions du sous-comité sont prises à la majorité des voix.

**26(2)** Le quorum du Comité de discipline, de même que le nombre de membres du Comité, la durée du mandat, les qualités requises et le mode de nomination de ses membres, sont fixés et régis par les politiques, lesquelles peuvent aussi régler la procédure, les fonctions et les actes du Comité et prévoir l'établissement de sous-comités formés d'au moins un représentant du public et chargés d'agir pour le compte du Comité et d'exercer les fonctions et pouvoirs du Comité.

**26(3)** Aucun des membres du Comité de discipline ne peut également être membre du Conseil.

**26(4)** Les membres du Comité de discipline ne peuvent siéger sur le Comité des plaintes.

**26(5)** Le Comité de discipline est maître de sa procédure et peut faire tout ce qui lui semble nécessaire, y compris engager des avocats et d'autres personnes, pour les besoins d'une audience ou d'un examen en lien avec une plainte et le Comité de discipline n'est en aucun cas assujéti aux règles formelles de la preuve ou de procédure applicable aux instances judiciaires.

**26(6)** Le Directeur peut renvoyer une plainte au Comité de discipline pour la tenue d'une audience.

26(7) L'audience sous le paragraphe 24(16) est une nouvelle audience et ne constitue pas un appel de la décision du Comité des plaintes.

### **Pouvoir discrétionnaire de la poursuite**

27 La poursuite, au nom de l'Association, peut choisir de ne pas procéder devant le Comité de discipline et retirer la plainte s'il n'y a pas de perspective raisonnable que l'intimé sera trouvé coupable de faute professionnelle qu'il soit trouvé incompétent.

### **Audience du comité de discipline**

28(1) Dans les procédures devant le Comité de discipline, l'Association et l'intimé sont des parties.

28(2) L'intimé doit avoir la possibilité d'examiner, dans un délai raisonnable avant l'audience, les éléments de preuve écrits ou autres documents qui seront produits ainsi que tout rapport dont le contenu sera présenté en preuve à l'audience.

28(3) L'intimé peut se faire représenter par un avocat.

28(4) Un membre du Comité de discipline ne peut participer à une décision du Comité que s'il a assisté à toute l'audience et entendu la preuve et les débats.

### **Avis d'audience**

29(1) Le registraire prépare un avis d'audience délivré au moins dix jours avant la date d'audience

(a) au plaignant

(b) à l'intimé

(c) à l'Association;

(d) à tous les membres du Comité de discipline.

29(2) L'avis d'audience énonce les accusations portées contre l'intimé qui sont renvoyées au Comité de discipline, avec la date et l'heure de l'audience.

29(3) Les accusations peuvent être modifiées avec l'approbation du président du Comité de discipline.

29(4) Le Comité de discipline, constatant sur preuve de signification que l'intimé a été signifié de l'audience du Comité, est en droit, devant le défaut de l'intimé de comparaître, de poursuivre l'audience, de présumer que l'intimé a admis le bien-fondé de la plainte et de prendre toute décision qu'il juge indiquée.

### **Recommandation conjointe**

**30** La poursuite, au nom de l'Association, et l'intimé peuvent conjointement soumettre une recommandation sur le fond de l'affaire et sur la sanction.

### **Preuve**

**31(1)** Le Comité de discipline ou son représentant peut, par assignation établie dans la forme prescrite par les règles du Comité, citer à comparaître devant lui toute personne dont la preuve peut être déterminante par rapport à l'objet de l'audience, et peut ordonner à toute personne de produire les dossiers, rapports ou autres documents qui semblent nécessaires pour les besoins de l'audience.

**31(2)** Pour les besoins du paragraphe (1), le Comité de discipline peut ordonner que les dossiers, rapports et autres documents soient produits avant l'audience, à une date précisée par le Comité de discipline.

**31(3)** La personne citée à comparaître est tenue de se présenter à l'audience, de répondre à toutes les questions qui lui sont posées relativement à l'affaire en cause, et de produire au Comité de discipline tous les dossiers, rapports ou autres documents qui sont sous sa garde ou sa responsabilité.

**31(4)** Le président du Comité de discipline ou la personne qu'il désigne à cette fin peut recueillir, sous serment ou affirmation solennelle, le témoignage d'un témoin.

**31(5)** Si la personne à qui une assignation a été signifiée – personnellement ou en laissant une copie à un adulte à son dernier lieu résidentiel ou commercial ou à celui qu'elle occupe le plus souvent – omet de comparaître devant le Comité de discipline ou qu'elle refuse, à sa comparution, d'être assermentée ou, sans raison valable, de répondre à une question pertinente, le Comité peut, par requête à la Cour, la faire citer pour outrage sous le régime des Règles de procédure de la même manière et dans la même mesure que si l'outrage allégué avait eu lieu dans une instance devant la Cour.

**31(6)** La preuve orale recueillie devant le Comité de discipline est consignée et, si demande en est faite, des copies de la transcription sont fournies aux parties à leurs frais.

**31(7)** Toutes les conclusions du Comité de discipline sont fondées exclusivement sur la preuve admise devant lui.

**31(8)** Sur demande, les documents et objets présentés en preuve à une audience du Comité de discipline sont, dans un délai raisonnable après la fin de l'affaire, retournés à la partie qui les a produits.

### **Audience publiques**

**32(1)** Sous réserve du paragraphe (2), les audiences du Comité de discipline sont publiques.

**32(2)** Le Comité de discipline peut ordonner l'exclusion partielle ou intégrale du public d'une audience ou d'une partie de l'audience, dans les cas suivants :

(a) il est dans l'intérêt public que certains renseignements financiers, personnels ou autres, compte tenu de leur nature, ne soient pas divulgués;

(b) la sécurité d'une personne pourrait être compromise.

**32(3)** Le Comité de discipline peut ordonner toute mesure qu'il juge nécessaire pour éviter la divulgation au public, y compris l'interdiction de publication, de diffusion ou de toute autre forme de communication qui, selon lui, risque d'entraîner la divulgation.

**32(4)** Aucune ordonnance ne peut être rendue en vertu du paragraphe (3) qui interdirait la publication d'une chose à laquelle le public a accès par d'autres moyens.

**32(5)** Le Comité de discipline peut ordonner le huis clos pour la partie de l'audience qui porte sur une motion visant l'obtention de l'ordonnance prévue au paragraphe (2).

**32(6)** Le Comité de discipline peut ordonner toute mesure qu'il juge nécessaire, y compris celles prévues au paragraphe (3), pour éviter la divulgation au public de renseignements exposés à l'occasion de la présentation d'une motion sous le régime du présent article.

**32(7)** À l'audience, le Comité de discipline expose les motifs de toute ordonnance rendue en vertu du présent article.

**32(8)** Lorsque le Comité de discipline rend une ordonnance en vertu du paragraphe (2) :

(a) il permet aux parties et à leurs représentants – personnels ou autres – d'assister à l'audience;

(b) il peut permettre à d'autres personnes dont il juge la présence nécessaire d'assister à tout ou à une partie de l'audience.

**32(9)** Indépendamment des autres dispositions du présent article, l'ouverture d'une audience au public n'entraîne pas l'autorisation de prendre des photos, de faire des enregistrements sonores ou vidéo ou d'enregistrer l'audience par quelque moyen mécanique, électronique ou autre, et aucun enregistrement de cette sorte n'est permis sans l'autorisation explicite du Comité de discipline.

**32(10)** Commet une faute professionnelle l'individu qui contrevient à une ordonnance de non-divulgation du Comité de discipline, ou qui facilite la divulgation lorsqu'il y a ordonnance de non-divulgation.

### **Faute professionnelle et sanctions**

**33(1)** Un intimé peut être déclaré coupable de faute professionnelle par le Comité de discipline dans les cas suivants :

(a) il a été déclaré coupable d'une infraction par un tribunal compétent qui, selon le Comité, se rattache à son aptitude à effectuer des opérations immobilières;

(b) il s'est rendu coupable, selon le Comité, de faute professionnelle.

**33(2)** Le Comité de discipline peut déclarer un intimé incompetent si à son avis :

(a) a témoigné dans l'accomplissement de ses obligations professionnelles, d'un manque de connaissances, de compétence ou de jugement ou de l'insouciance à l'égard du bien-être du public d'une nature ou gravité démontrant son inaptitude à s'acquitter des responsabilités qui incombent à une personne effectuant des opérations immobilières;

(b) la nature et la gravité de l'état ou du trouble physique ou mental dont la personne est atteinte rendent souhaitable, dans l'intérêt du public, qu'il ne puisse plus effectuer des opérations immobilières ou qu'il puisse l'exercer que de façon restreinte.

**33(3)** Ayant déclaré un intimé coupable de faute professionnelle ou incompetent, le Comité de discipline peut prendre l'une ou plusieurs des mesures suivantes :

(a) le radier de l'Association et à cet effet le Comité peut ordonner que l'intimé ne puisse appliquer pour sa réintégration qu'avant l'écoulement d'un délai donné;

(b) suspendre son droit d'exercer la profession pour une période déterminée qui n'excède pas 24 mois;

(c) réprimander l'intimé ou lui fournir du counseling;

(d) exiger dans un délai déterminé qu'une amende soit payable par l'intimé à l'Association, laquelle ne peut excéder 25 000\$ pour chaque conclusion et ne peut excéder 100 000\$ globalement pour toutes les conclusions.

(e) obliger l'intimé à rembourser, à réduire ou à ne pas exiger les honoraires dont il a demandé le paiement pour l'opération immobilière à l'égard de laquelle il a été reconnu coupable de faute professionnelle ou d'incompétence;

(f) ordonner que la conclusion ou l'Ordonnance du Comité soient publiées en détail ou en résumé, avec ou sans le nom de l'intimé, dans l'organe officiel de l'Association ou sur le site web et de toute autre manière ou par tout autre moyen de communication qu'il juge indiqué;

(g) ordonner au registraire de rendre publique toute Ordonnance ou conclusion du Comité qu'il n'est pas tenu de rendre en vertu de la présente loi;

(h) fixer le montant des frais de la recherche ou des autres procédures engagées par le Comité des plaintes et le Comité de discipline, que l'intimé devra payer dans un délai prescrit;

(i) imposer à l'intimé certaines modalités, conditions ou limitations sur son droit d'effectuer des opérations immobilières pour un délai prescrit ou jusqu'à ce que les conditions soient comblées, y compris à la condition de suivre avec succès un ou plusieurs cours ou la condition qu'il ne puisse exercer la profession que sous la surveillance et la direction personnelle d'un membre;

(j) imposer toute autre Ordonnance qu'il juge nécessaire et indiquée dans les circonstances.

**33(4)** En plus des mesures qu'il prend en vertu du paragraphe (3), le Comité de discipline peut recommander au Directeur de prendre une ou plusieurs des mesures suivantes :

- (a) annuler ou suspendre le permis de l'intimé l'autorisant à effectuer des opérations immobilières;
- (b) restreindre la portée du permis de l'intimé en l'assortissant des modalités et des conditions.

**33(5)** Le Comité de discipline fait publier la décision, motivée ou non, du Comité portant radiation ou suspension de l'immatriculation de l'intimé et il avise immédiatement le Directeur par écrit de la radiation ou la suspension prononcée.

**33(6)** Si toutes les allégations de faute professionnelle ou d'incompétence s'avèrent non fondées, l'intimé peut demander que la décision du Comité de discipline soit ou ne soit pas publiée.

**33(7)** Une Ordonnance du Comité de discipline en vertu du paragraphe (3) prend effet immédiatement ou au moment précisé par le Comité, même si l'Ordonnance est portée en appel.

**33(8)** Lorsque l'intimé ne s'est pas conformé à l'un des termes de l'Ordonnance du Comité de discipline, l'Association peut, quatorze jours après la date de son prononcé ou à l'expiration du délai qui y est prévu pour s'y conformer si la date d'expiration de ce délai est postérieure à la première, déposer une copie de cette Ordonnance, à l'exception des motifs qui la déterminent, selon la formule prescrite, auprès de la Cour où elle doit être enregistrée au même titre qu'un jugement émanant de la Cour et devient exécutoire à ce titre.

### **Appel**

**34(1)** Une partie à une procédure qui s'est déroulée devant le Comité de discipline peut, dans les trente jours qui suivent la date de l'Ordonnance du Comité, interjeter appel à la Cour par avis de requête, conformément aux Règles de procédure.

**34(2)** À la demande de la partie qui désire interjeter appel et sur paiement du droit afférent, le registraire lui fournit une copie certifiée conforme au dossier de la procédure, y compris les documents reçus en preuve et l'Ordonnance en question.

**34(3)** Un appel interjeté en vertu du présent article peut porter sur des questions de droit, de fait ou de compétence et la Cour peut :

- (a) confirmer ou annuler la décision du Comité de discipline;
- (b) ordonner au Comité de discipline de prendre toute mesure qu'il a le pouvoir de prendre;
- (c) renvoyer l'affaire au Comité de discipline pour qu'il tienne une nouvelle audience en tout ou en partie, en lui donnant des directives qu'elle juge indiquées.

### **Rapport obligatoire congédiement et suspension**

**35(1)** Tout agent qui congédie ou qui suspend un membre ou qui assujettit l'exercice de la profession d'un membre à des restrictions pour raison de faute professionnelle ou d'incompétence, doit déposer auprès du registraire un rapport écrit avec motifs dans les trente jours qui suivent le congédiement, la suspension ou l'assujettissement à des restrictions.

**35(2)** Le registraire peut traiter le rapport comme une plainte de faute professionnelle ou d'incompétence à l'égard d'un membre.

**35(3)** Le registraire doit envoyer le rapport au Directeur dès que raisonnablement possible.

### **Arbitrage de commissions**

**36(1)** Dans l'éventualité d'un conflit entre deux ou plusieurs membres relativement à une commission de vente ou des frais chargés par un membre en lien avec l'exercice de la profession, un membre peut faire demande à un conseil d'arbitrage qui devra trancher le conflit conformément aux politiques.

**36(2)** La décision du conseil d'arbitrage lie les membres.

**36(3)** Lorsqu'un membre ne s'est pas conformé à l'un des termes de la décision du conseil d'arbitrage rendue en application du paragraphe (1), tout membre touché par la décision peut, quatorze jours après la date de son prononcé ou à l'expiration du délai qui y est prévu pour s'y conformer si la date d'expiration de ce délai est postérieure à la première, déposer une copie de cette décision, à l'exception des motifs qui la déterminent, selon la formule prescrite par politique, auprès de la Cour où elle doit être enregistrée au même titre qu'un jugement émanant de la Cour et devient exécutoire à ce titre.

### **Injonction**

**37** L'Association peut demander à la Cour, conformément aux Règles de procédure, une injonction empêchant une personne d'exercer ou de tenter d'effectuer des opérations immobilières ou de faire ou de tenter de faire une chose qui serait contraire aux dispositions de la présente loi ou d'un règlement administratif ou d'une politique adoptée en vertu de la présente loi.

### **Amendes**

**38(1)** Les frais, cotisations, amendes et peines payables ou recouvrables en vertu de la présente loi appartiennent à l'Association.

### **Chambres immobilières**

**39(1)** Le Conseil peut autoriser la constitution d'associations locales dites chambres immobilières.

**39(2)** Une chambre immobilière constituée en vertu du paragraphe (1) ne peut utiliser un nom, ni changer de nom, à moins que ce nom ne soit approuvé par le Conseil et enregistré auprès de l'Association.

**39(3)** Après s'être conformée au paragraphe (2), une chambre immobilière constituée en vertu du paragraphe (1) est réputée être une corporation sans capital social au regard de la présente loi, ayant le droit d'exercer les pouvoirs que confèrent l'article 40.

**39(4)** Une chambre immobilière constituée en vertu du paragraphe (1)

(a) est pourvue d'un conseil d'administration et de dirigeants et fixe les conditions d'éligibilité, d'admissibilité, de mise en candidature et d'élection ainsi que le nombre et la durée du mandat de ses administrateurs et dirigeants;

(b) prend des dispositions en vue de convoquer les réunions de son conseil d'administration et les assemblées de ses membres et de réglementer leur tenue ainsi que le mode de votation.

**39(5)** Dans les trente jours qui suivent l'élection de son conseil d'administration, la chambre immobilière constituée en vertu du paragraphe (1) doit communiquer à l'Association

(a) les noms de ses administrateurs et dirigeant(s);

(b) la durée de leur mandat;

(c) l'adresse officielle de son siège.

**39(6)** La chambre immobilière constituée en vertu du paragraphe (1) doit communiquer à l'Association tout changement touchant les renseignements exigés en application du paragraphe (5) dans un délai de trente jours après tout changement.

**39(7)** L'Association conserve et met à jour tous les renseignements qui lui sont communiqués en application des paragraphes (5) et (6). Le public peut les consulter durant les heures normales d'ouverture ou en obtenir confirmation écrite sur simple demande.

**40(1)** Les chambres immobilières peuvent adopter leurs propres règlements administratifs afin d'exercer leurs affaires en vertu de leurs propres droits et pouvoirs.

**40(2)** Sous réserve de la présente loi et de la *Loi sur les agents immobiliers*, toute chambre immobilière peut :

(a) acquérir et détenir des biens, tant réels que personnels, par voie d'achat, de location, de concession, d'échange ou de toute autre manière et en disposer de quelque façon que ce soit;

(b) gérer ses biens et ses affaires ainsi qu'engager du personnel;

(c) contracter des emprunts afin de réaliser l'objet de la chambre immobilière et donner ses biens réels et personnels en garantie de ces emprunts par voie d'hypothèque, de gage, de charge ou de toute autre manière;

(d) placer, de la manière que la chambre immobilière détermine, les fonds qui lui appartiennent et dont elle n'a pas immédiatement besoin pour réaliser son objet;

- (e) fixer et recouvrer les cotisations des membres de la chambre immobilière;
- (f) faire payer aux membres de la chambre immobilière une quote-part des dépenses ordinaires, spéciales ou extraordinaires qui peuvent être jugées nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet de la chambre immobilière;
- (g) conclure au nom de la chambre immobilière les ententes qui sont nécessaires, accessoires ou utiles à la réalisation de son objet, notamment des ententes d'adhésion avec d'autres associations professionnelles en vue de fournir des services aux membres;
- (h) accorder dispense du paiement des droits, cotisations ou quoteparts pour les motifs et aux conditions que la chambre immobilière détermine et suspendre les membres de la chambre immobilière en cas de non-paiement;
- (i) recevoir des dons et legs ainsi que faire des dons pour la promotion et l'objet de la chambre immobilière;
- (j) prendre des dispositions pour la création de comités par la chambre immobilière, fixer leurs attributions et leur mode de fonctionnement, notamment la procédure à suivre pour leurs réunions ou pour remplir les postes vacants, ainsi que déléguer les attributions du conseil d'administration de la chambre immobilière à des comités.
- (k) établir différentes catégories de membres de la chambre immobilière et définir leurs prérogatives, obligations et conditions d'admission;
- (l) prendre des dispositions pour créer et attribuer des bourses d'études, des bourses de perfectionnement et autres prix ou récompenses dans le domaine de l'enseignement par la chambre immobilière;
- (m) sous réserve de l'alinéa 4(1)(b), imposer et recouvrer des pénalités ou des renonciations pour toute violation des règlements administratifs, des règles ou des politiques de la chambre immobilière;
- (n) arbitrer tout différend entre membres d'une chambre immobilière par rapport à une commission en conformité avec la politique de la chambre immobilière;
- (o) accomplir tous les autres actes qui peuvent être nécessaires ou utiles pour exercer les pouvoirs conférés par la présente loi ou toute autre loi ainsi que tous les pouvoirs qui y sont accessoires pour réaliser leurs propres affaires et exercer leurs pouvoirs et fonctions.

**40(3)** Les règlements administratifs, règles ou politiques adoptées en application du paragraphe (1) ne peuvent être incompatibles ou en opposition avec les dispositions de la présente loi ou de la *Loi sur les agents immobiliers*.

### **Dissolution des chambres immobilières**

41(1) La dissolution d'une chambre immobilière constituée en vertu de la présente loi est subordonnée à l'adoption d'une résolution par la majorité de ses membres lors d'une assemblée convoquée à cet effet et avec le consentement du Conseil après qu'il lui a été démontré que la chambre en question

(a) a disposé de ses biens,

(b) n'a ni dettes ni obligations, ou

(i) qu'il a été dûment pourvu à ses dettes ou obligations ou que celles-ci sont protégées, ou

(ii) que ses créanciers y consentent, et

(c) a fait connaître son intention de se dissoudre en publiant un avis une fois dans *La Gazette royale* et dans un journal diffusé dans la région où elle a son siège social et exerce son activité.

### **Prorogation de la New Brunswick Real Estate Board**

42(1) Les chambres immobilières mentionnées ci-après sont réputées prorogées en tant que corporations sans capital social sous les dénominations suivantes ou sous telle autre dénomination que le Conseil approuve :

New Brunswick Real Estate Board

42(2) Après prorogation d'une chambre immobilière ou changement de sa dénomination opéré en application du paragraphe (1) toutes les instances qui auraient pu être poursuivies ou engagées par ou contre la chambre sous son ancienne dénomination peuvent être poursuivies ou engagées par ou contre la chambre ainsi prorogée ou sous sa nouvelle dénomination. Elle continue en outre de posséder tous ses biens et de répondre de l'ensemble de ses obligations, contrats et dettes et elle demeure assujettie aux incapacités qui la frappent.

42(3) Il est entendu que rien dans la présente loi n'interdit que la New Brunswick Real Estate Board soit prorogée en vertu d'une autre loi.

### **Exemption**

43 Les personnes auxquelles la *Loi sur les agents immobiliers* ne s'applique pas ne sont pas tenues de s'inscrire en application de la présente loi pour effectuer des opérations immobilières.

### **Loi sur les agents immobiliers**

44 La présente loi est assujettie aux dispositions de la *Loi sur les agents immobiliers* et tous les termes définis dans cette loi conservent leur sens avec modifications nécessaires dans la présente loi.

### **Dispositions générales**

45(1) Il ne peut être intenté d'action contre les membres, dirigeants ou employés ou administrateurs de l'Association, du Conseil ou d'un comité de l'Association en raison des actes accomplis de bonne foi en vertu des dispositions de la présente loi, de la *Loi sur les agents immobiliers* ou les règlements administratifs, règles, normes, politiques de l'Association.

45(2) Toutes mesures en vertu de la *Loi sur les agents immobiliers* au paragraphe (1) comprend la délégation ou tout ce qui est délégué à l'Association par le Directeur ou la Commission.

45(3) Les membres de l'Association ne répondent personnellement des dettes de celle-ci qu'à concurrence des cotisations, Ordonnances du Comité de discipline impayées et autres droits dont ils sont personnellement redevables.

45(4) L'Association dédommagera de ses frais et dépenses toute personne visée au paragraphe (1), (2), ou 3 qui est poursuivie en justice pour les actes qu'elle a de bonne foi accomplis ou omis d'accomplir en vertu de la présente loi, de la *Loi sur les agents immobiliers*, les règlements administratifs, les directives, les normes ou les politiques de l'Association.

46 Tous les règlements administratifs et toutes les politiques peuvent être consultés, sans frais, au siège social de l'Association à tout moment raisonnable durant les heures d'ouverture.

### **Dispositions transitoires**

47(1) **Toutes les personnes qui étaient membres en vertu de la *Loi constituant L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick*, chapitre 115 des Lois du Nouveau-Brunswick de 1994, à la date d'entrée en vigueur de la présente loi, continuent d'être membres de l'Association en vertu de la présente loi.**

47(2) **Par dérogation à la présente loi, pendant deux mois suivant l'entrée en vigueur de la présente loi, le Conseil peut adopter une nouvelle version des règlements administratifs, et ces règlements administratifs deviennent valides, ont force obligatoire et entrent en vigueur dès leur adoption par le Conseil jusqu'à l'approbation, la modification ou l'abrogation à l'assemblée générale annuelle suivante.**

47(3) **Toutes les demandes d'admission comme membre et toutes les procédures disciplinaires en cours à la date d'entrée en vigueur de la présente loi seront poursuivies et réglées en vertu de la *Loi constituant L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick*, chapitre 115 des Lois du Nouveau-Brunswick de 1994.**

47(4) **Toute plainte en matière de discipline ou d'incompétence reçue après l'entrée en vigueur de la présente loi est régie par la présente loi, malgré le moment où le sujet de la plainte s'est manifesté.**

### **Abrogation**

**48 La *Loi constituant L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick*, chapitre 115 des Lois du Nouveau-Brunswick de 1994, est abrogée.**