

Présentation de mémoire
au
Ministère des Affaires municipales et de l’Habitation
sur le

Projet de loi n°16 : Loi visant principalement l’encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l’amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d’habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal

**L’Association Internationale des inspecteurs Immobiliers certifiés du
Québec
(InterNACHI Québec)**

Montréal 2019-05-06



1.0 Introduction. L'inspection en bâtiment est devenue une pratique essentielle, non seulement au niveau résidentiel mais également au niveau commercial. La pratique des inspections n'est pas, comme tel, règlementée au Québec et n'importe qui peut s'improviser « inspecteur en bâtiment ».

Par contre, il existe plusieurs associations et groupes qui encadrent leurs membres selon divers critères. Parmi ceux-ci, nous retrouvons certaines professions règlementées par le Code des professions (architectes, ingénieurs, technologues, évaluateurs...) et certaines associations (AIBQ, InterNACHI-Québec, ATIB) qui sont officiellement reconnues par l'OACIQ, ayant signé un protocole d'entente et avec lesquelles l'OACIQ partage sa mission de protéger le public.

2.0 Expérience des autres provinces et territoires. Au Canada, la formation d'une association nationale remonte au début des années 90 avec la formation de l'Association canadienne des inspecteurs de biens immobiliers (ACIBI), qui s'était inspirée de l'American Society of Home Inspectors (ASHI). En 2010, une autre association pancanadienne, les Inspecteurs professionnels d'habitations et propriétés (IPHPC) a été formée. Ces deux associations opèrent de façon indépendante.

Dès sa fondation, l'ACIBI a formé des associations provinciales (dont l'AIBQ au Québec). Cependant, la tendance actuelle est de se dissocier de l'association nationale (Colombie-Britannique et Québec..).

Les deux associations nationales ont leur propre Norme de pratique, généralement inspirée de la Norme d'ASHI.

2.1 Expérience au Québec. Au Québec, la première association formée a été l'Association des inspecteurs en bâtiment du Québec (AIBQ) il y a environ 28 ans. Depuis lors, d'autres associations se sont rajoutées, dont l'Association nationale des inspecteurs et experts en bâtiment (ANIEB) en 2005 (depuis lors devenue partie de l'AIBQ) et l'Association internationale des inspecteurs immobiliers certifiés du Québec (InterNACHI-Québec) en 2010. Ces deux associations québécoises ont leurs propre Norme de pratique.

Il est difficile d'évaluer le nombre de soi-disant « inspecteurs en bâtiment » qui, contrairement aux membres de ces associations, n'ont pas de mission pour protéger le public ou, pire encore, aucune formation et ou expérience pertinente dans le domaine. Ajoutons également que les membres des professions assujetties au Code des professions e.g.: architectes, ingénieurs, technologues, évaluateurs, etc. ne sont pas obligés de détenir une formation spécifique en inspection du bâtiment pour effectuer des inspections!

Et comme l'inspection d'un bâtiment (résidentiel ou commercial) n'est pas obligatoire avant un achat et/ou une vente, il est assez facile pour le consommateur de négliger cette étape importante du processus et même si le consommateur opte pour une inspection, rien ne peut l'assurer que l'inspecteur choisi est compétent etc.

125 rue Claude, Dorval Qc. H9S 3A6

Tél : (438) 792-3521

internachiquebec@gmail.com www.internachiquebec.org



3.0 Encadrement légal. L'encadrement légal de l'inspection immobilière existe depuis environ 20 ans dans certains états américains et depuis 2016 au Canada (Colombie-Britannique), l'année suivante en Alberta et 2018 Ontario. Au Québec, plusieurs tentatives ont déjà été amorcées (dont les deux derniers gouvernements). InterNACHI-Québec est d'opinion qu'une Loi d'encadrement est un pas en avant, à la condition que celle-ci soit assujettie au préalable : a) à un processus de consultation de toutes les parties intéressées; b) un dialogue entre toutes les parties prenantes; et c) une fois établie, à une période d'adaptation d'au moins deux années avant qu'un permis ne soit requis.

4.0 Engagement de coopération. InterNACHI-Québec jouit d'une implication et d'une expérience uniques et nous croyons que celles-ci peuvent apporter une contribution inégalée dans le processus. Nous sommes la seule association québécoise affiliée au plus important regroupement d'inspecteurs immobiliers au Canada (1700 inspecteurs) et au monde (23,000 inspecteurs), InterNACHI. Notre fondateur et Syndic est un ancien président d'association nationale et le seul inspecteur québécois qui a siégé sur le comité d'élaboration de la Norme A-770 (CSA).

InterNACHI-Québec s'engage à une coopération sans réserve et désire faire partie du Comité qui élaborera les règlements de fonctionnement de ladite Loi. Et comme modèle de loi, InterNACHI-Québec favorise le type de loi adopté en Ontario, plus particulièrement les sections 3 et 4 (Loi ci-jointe).

5.0 Conclusion. Le projet de loi #16 a été déposé à la Chambre de Communes. Cette loi vise entre autre, l'encadrement des inspections de bâtiments. Il est clair que présentement, le public requiert une meilleure protection car, malgré qu'il y ait quelques Associations structurées dans ce domaine au Québec, il reste qu'il n'y a pas de Norme de pratique universelle. De plus, un grand nombre d'inspecteurs ne sont pas membre de ces Associations et par conséquent, risquent de pas être compétent pour effectuer ce travail. Une législation est de mise et il y a des exemples intéressants ailleurs au Canada.

Basé sur une expérience sans équivoque dans le domaine d'inspection de bâtiment et sur le terrain quant à l'implication dans le processus, nous sommes convaincus que l'équipe de notre Association peut jouer un rôle déterminant dans le processus de consultation afin d'aboutir avec une loi qui saura adresser les lacunes du domaine d'inspection de bâtiment au Québec.

En terminant, InterNACHI-Québec désire remercier sincèrement l'honorable Andrée Laforest, Ministre des Affaires municipales et de l'Habitation et son initiative et surtout d'avoir invité InterNACHI-Québec à participer au dialogue.

2019-05-06

Pièce jointe : inspections immobilières (Loi de 2017 sur les), L.O. 2017, chap. 5, annexe 1 (Ontario)3

125 rue Claude, Dorval Qc. H9S 3A6

Tél : (438) 792-3521

internachiquebec@gmail.com www.internachiquebec.org

ANNEXE 1 LOI D'ENCADREMENT DE L'ONTARIO

English

Loi de 2017 sur les inspections immobilières

L.O. 2017, CHAPITRE 5

ANNEXE 1

Période de codification : du 14 novembre 2017 à la [date à laquelle Lois-en-ligne est à jour](#).

Remarque : LA PRÉSENTE LOI N'EST PAS ENCORE EN VIGUEUR. Elle entre en vigueur le jour que le lieutenant-gouverneur fixe par proclamation.

Dernière modification : 2017, chap. 20, annexe 8, art. 148.

Historique législatif : 2017, chap. 5, annexe 1, art. 78 (voir toutefois 2017, chap. 20, annexe 8, art. 148).

SOMMAIRE

PARTIE I	
INTERPRÉTATION ET CHAMP D'APPLICATION	
1.	Interprétation
2.	Non-application de la Loi
PARTIE II	
APPLICATION	
DÉLÉGATION	
3.	Désignation de l'organisme d'application
4.	Accord d'application
5.	Directives en matière de politiques
6.	Obligation de conformité de l'organisme d'application
7.	Examen
8.	Incompatibilité
9.	Révocation d'une désignation
10.	Condition préalable à l'exercice de certains pouvoirs
ORGANISME D'APPLICATION	
11.	Critères et directives : membres du conseil d'administration
12.	Nominations au conseil d'administration
13.	Modification du nombre d'administrateurs
14.	Nomination du président
15.	Renseignements sur l'organisme à la disposition du public
16.	Employés
17.	Non un organisme de la Couronne
18.	Immunité : employés de la Couronne
19.	Immunité de la Couronne
20.	Indemnisation de la Couronne
21.	Immunité : membres du conseil d'administration et autres personnes
22.	Non des deniers publics
23.	Vérification
24.	Rapports
25.	Administrateur général
26.	Statut du conseil d'administration durant le mandat de l'administrateur général
POUVOIRS ET FONCTIONS DE L'ORGANISME D'APPLICATION	
27.	Pouvoirs supplémentaires
28.	Modification des objets
29.	Droit d'utilisation du français
30.	Conseils consultatifs et consultations
31.	Obligation d'informer le ministre
32.	Rôle consultatif de l'organisme d'application
33.	Formulaires et droits
DISPOSITIONS DIVERSES	
34.	Directeur
35.	Registreur
36.	Infractions : organisme d'application
PARTIE III	
AGRÈMENT	

37.	Interdiction : inspections immobilières
38.	Dispenses
39.	Avis d'agrément exigé
40.	Demande de permis
41.	Conditions du permis
42.	Refus sans audience
43.	Refus avec audience
44.	Avis : refus, suspension, etc.
45.	Maintien jusqu'au renouvellement
46.	Suspension immédiate
47.	Demande ultérieure

**PARTIE IV
RÉGLEMENTATION DES TITULAIRES DE PERMIS**

48.	Remise d'un avis de changement au registrateur
49.	Avis au registrateur : sociétés
50.	Avis d'émission ou de transfert d'actions
51.	Contrat exigé : inspection immobilière
52.	Rapport d'inspection immobilière
53.	Restrictions : employés
54.	Divulgateion de l'intérêt
55.	Faux renseignements
56.	Interdiction

**PARTIE V
PLAINTES, MESURES DISCIPLINAIRES, INSPECTIONS, ENQUÊTES ET EXÉCUTION**

PLAINTES ET MESURES DISCIPLINAIRES

57.	Plaintes
58.	Instances disciplinaires

INSPECTIONS ET ENQUÊTES

59.	Inspecteurs
60.	Inspections sans mandat
61.	Nomination d'enquêteurs
62.	Enquêtes avec mandat
63.	Saisie de choses non précisées
64.	Perquisitions en cas d'urgence

EXÉCUTION

65.	Ordonnances d'observation
66.	Infractions
67.	Ordonnance : indemnité ou restitution
68.	Défaut de paiement d'une amende
69.	Privilèges et charges

**PARTIE VI
DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

70.	Confidentialité
71.	Signification
72.	Droits
73.	Déclaration admissible en preuve
74.	Renseignements concernant les titulaires de permis
75.	Règlements du ministre, codes
76.	Règlements du lieutenant-gouverneur en conseil
77.	Maintien de l'organisme appelé Ontario Association of Home Inspectors

**PARTIE I
INTERPRÉTATION ET CHAMP D'APPLICATION**

Interprétation

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

«accord d'application» L'accord visé au paragraphe 4 (1). («administrative agreement»)

«action participante» Relativement à une société, s'entend d'une action d'une de ses catégories ou séries d'actions qui sont assorties d'un droit de vote en toutes circonstances ou dans certaines circonstances qui se sont produites et qui se poursuivent. («equity share»)

«agrée» Agrée en vertu d'un permis délivré sous le régime de la présente loi. Le terme «agrément» a un sens correspondant. (French version only)

«client» Personne qui conclut un contrat afin de faire effectuer une inspection immobilière. («client»)

«dirigeant» S'entend notamment des personnes suivantes :

- a) dans le cas d'une société, le président et les vice-présidents de son conseil d'administration, son président, ses vice-présidents, son secrétaire, son secrétaire adjoint, son trésorier, son trésorier adjoint, son directeur général et son directeur général adjoint;
- b) dans le cas d'une société de personnes, ses associés, son directeur général et son directeur général adjoint;
- c) les autres particuliers désignés à titre de dirigeants par règlement administratif ou résolution d'une organisation et ceux qui exercent des fonctions normalement exercées par le titulaire d'un tel poste. («officer»)

«dispositions déléguées» Dispositions de la présente loi et des règlements dont l'application est déléguée à l'organisme d'application en vertu du paragraphe 3 (2). («delegated provisions»)

«employer» Employer ou nommer une autre personne pour agir pour son compte, y compris en qualité d'entrepreneur indépendant, l'autoriser à ce faire ou prendre d'autres dispositions pour qu'elle le fasse. («employ»)

«enquêteur» Enquêteur nommé en vertu du paragraphe 61 (1). («investigator»)

«fournisseur de services d'inspection immobilière» Personne qui offre de passer un contrat ou de prendre des dispositions en vue d'une inspection immobilière, ou qui se présente comme étant en mesure de le faire. («home inspection provider»)

«inspecteur» Inspecteur nommé en vertu du paragraphe 59 (2). («statutory inspector»)

«inspecteur immobilier» Particulier qui satisfait aux exigences prescrites pour être agréé à ce titre sous le régime de la présente loi. («home inspector»)

«inspection immobilière» Service consistant à donner, sur l'état d'un logement ou d'un bien résidentiel, une opinion fondée sur un examen visuel des caractéristiques et des composantes prescrites du logement ou du bien, à l'exception des activités exclues par les règlements. («home inspection»)

«ministre» Le ministre des Services gouvernementaux et des Services aux consommateurs ou l'autre membre du Conseil exécutif à qui la responsabilité de l'application de la présente loi est assignée en vertu de la *Loi sur le Conseil exécutif*. («Minister»)

«organisme d'application» La personne morale que le lieutenant-gouverneur en conseil a désignée comme tel en vertu du paragraphe 3 (1). («administrative authority»)

«prescrit» Prescrit par les règlements. («prescribed»)

«règlements» Les règlements pris en vertu de la présente loi. («regulations»)

«titulaire de permis» Fournisseur de services d'inspection immobilière ou inspecteur immobilier qui est agréé sous le régime de la présente loi. («licensee»)

«Tribunal» Le Tribunal d'appel en matière de permis créé en application de la *Loi de 1999 sur le Tribunal d'appel en matière de permis* ou l'autre tribunal prescrit. («Tribunal»)

Personnes associées

(2) Pour l'application de la présente loi, une personne est associée avec une autre dans l'un ou l'autre des cas suivants :

1. L'une d'elles est une société dont l'autre est un dirigeant ou un administrateur.
2. L'une d'elles est une société de personnes dont l'autre est un associé.
3. Les deux sont des associés de la même société de personnes.
4. L'une d'elles est une société que l'autre contrôle directement ou indirectement.
5. Les deux sont des sociétés que la même personne contrôle directement ou indirectement.
6. Les deux sont parties à la même convention de vote fiduciaire afférente aux actions d'une société.
7. Les deux sont associées, au sens des dispositions 1 à 6, avec la même personne.

Non-application de la Loi

2 Sous réserve des règlements, la présente loi ne s'applique pas aux titulaires d'un permis ou d'un certificat d'exercice délivré en vertu de la *Loi sur les architectes* ni aux titulaires d'un permis, d'un permis restreint, d'un permis temporaire, d'un permis provisoire ou d'un certificat d'autorisation délivré en vertu de la *Loi sur les ingénieurs*.

PARTIE II APPLICATION

DÉLÉGATION

Désignation de l'organisme d'application

3 (1) Le lieutenant-gouverneur en conseil peut, par règlement, désigner une personne morale sans but lucratif et sans capital-actions constituée aux termes des lois de l'Ontario en tant qu'organisme d'application pour l'application de la présente loi.

Délégation de l'application

(2) Si le lieutenant-gouverneur en conseil désigne une personne morale en tant qu'organisme d'application, l'application de toutes les dispositions de la présente loi et des règlements, à l'exclusion de la présente partie, des articles 75, 76 et 77 et de la partie VII, lui est déléguée et elle applique les dispositions déléguées.

Accord d'application

4 (1) Le lieutenant-gouverneur en conseil ne doit désigner une personne morale en tant qu'organisme d'application en vertu du paragraphe 3 (1) que si le ministre et la personne morale ont conclu un accord appelé accord d'application.

Contenu

(2) L'accord d'application traite au moins des conditions liées aux questions suivantes en ce qui a trait à l'organisme d'application :

1. La gouvernance de l'organisme.
2. Toutes les questions que le ministre estime nécessaires pour l'application des dispositions déléguées par l'organisme.
3. Le maintien par l'organisme d'une assurance suffisante de la responsabilité découlant de l'exercice de ses pouvoirs et fonctions dans le cadre de la présente loi ou des règlements.
4. Les conditions financières de la délégation de l'application des dispositions déléguées, y compris les paiements à la Couronne, les droits à acquitter pour l'obtention d'un permis, les redevances et les remboursements pour les transferts d'éléments d'actif.

Conformité au principe directeur

(3) L'accord d'application exige que l'organisme d'application se conforme au principe de promotion de la protection de l'intérêt public.

Modification par le ministre

(4) Sous réserve de l'article 10, le ministre peut modifier unilatéralement l'accord d'application après avoir donné à l'organisme d'application le préavis qu'il estime raisonnable dans les circonstances.

Directives en matière de politiques

5 (1) Sous réserve de l'article 10, le ministre peut donner des directives en matière de politiques à l'organisme d'application relativement aux pouvoirs et fonctions que lui attribuent la présente loi ou les règlements, après lui avoir donné le préavis qu'il estime raisonnable dans les circonstances.

Inclusion dans l'accord d'application

(2) Les directives en matière de politiques sont réputées faire partie de l'accord d'application.

Conformité

(3) L'organisme d'application se conforme aux directives en matière de politiques et il met en oeuvre des mesures à cette fin.

Obligation de conformité de l'organisme d'application

6 Dans l'exercice de ses pouvoirs et fonctions dans le cadre de la présente loi ou des règlements, l'organisme d'application doit se conformer à l'accord d'application, à la présente loi, aux règlements et à toute autre règle de droit applicable.

Examen

7 (1) Le ministre peut :

- a) exiger que des examens des politiques, de la législation ou de la réglementation liés aux pouvoirs et fonctions que la présente loi, les règlements et l'accord d'application attribuent à l'organisme d'application soient effectués :
 - (i) soit par l'organisme ou pour son compte,
 - (ii) soit par une personne ou une entité précisée par le ministre;
- b) exiger que des examens de l'organisme d'application, de ses activités ou des deux, sur le plan notamment du rendement, de la gouvernance, de la responsabilisation et des finances, soient effectués :

- (i) soit par l'organisme ou pour son compte,
- (ii) soit par une personne ou une entité précisée par le ministre.

Accès aux dossiers

(2) Si un examen est effectué par une personne ou une entité précisée par le ministre, l'organisme d'application donne à celle-ci ainsi qu'à ses employés accès à tous les dossiers et autres renseignements nécessaires à l'examen.

Incompatibilité

8 En cas d'incompatibilité, la présente loi et les règlements l'emportent sur :

- a) l'accord d'application;
- b) la *Loi sur les personnes morales* ou la *Loi sur les renseignements exigés des personnes morales*, ainsi que leurs règlements;

Remarque : Le dernier en date du jour de l'entrée en vigueur du paragraphe 4 (1) de la *Loi de 2010 sur les organisations sans but lucratif* et du jour de l'entrée en vigueur de l'article 8 de la présente loi, l'alinéa 8 b) est modifié par remplacement de «la *Loi sur les personnes morales*» par «la *Loi de 2010 sur les organisations sans but lucratif*» au début de l'alinéa. (Voir : 2017, chap. 5, annexe 1, par. 78 (1); 2017, chap. 20, annexe 8, art. 148)

- c) les documents constitutifs, les règlements administratifs et les résolutions de l'organisme d'application.

Textes modificatifs - date d'entrée en vigueur (j/m/a)

2017, chap. 5, annexe 1, art. 78 (1) - non en vigueur

Révocation d'une désignation

9 (1) Le lieutenant-gouverneur en conseil peut, par règlement, révoquer la désignation de l'organisme d'application s'il estime qu'il est dans l'intérêt public de le faire.

Révocation pour non-conformité

(2) Le lieutenant-gouverneur en conseil peut, par règlement, révoquer la désignation de l'organisme d'application si les conditions suivantes sont remplies :

- a) l'organisme ne s'est pas conformé à la présente loi, aux règlements, à une autre règle de droit applicable ou à l'accord d'application;
- b) le ministre a donné à l'organisme l'occasion de remédier à la situation dans un délai déterminé qu'il estime raisonnable dans les circonstances;
- c) l'organisme n'a pas remédié à la situation à la satisfaction du ministre dans le délai imparti à l'alinéa b) et le ministre en a avisé le lieutenant-gouverneur en conseil.

Idem : effet sur le par. (1)

(3) Le paragraphe (2) n'a pas pour effet de restreindre la capacité du lieutenant-gouverneur en conseil d'agir en vertu du paragraphe (1).

Révocation sur demande

(4) Le lieutenant-gouverneur en conseil peut, par règlement, révoquer la désignation de l'organisme d'application à sa demande, aux conditions qu'il estime souhaitables dans l'intérêt public.

Disposition transitoire

(5) Si le lieutenant-gouverneur en conseil révoque la désignation de l'organisme d'application en vertu du présent article, il peut, par règlement, prévoir les questions transitoires nécessaires à la mise en application efficace de la révocation.

Condition préalable à l'exercice de certains pouvoirs

10 Le ministre ne peut exercer un pouvoir prévu au paragraphe 4 (4), 5 (1), 25 (1) ou 28 (1) que s'il le juge souhaitable dans l'intérêt public parce qu'au moins une des conditions suivantes est remplie :

1. L'exercice du pouvoir est nécessaire pour empêcher qu'un préjudice grave soit causé aux intérêts du public et des clients.
2. Un cas de force majeure est survenu.
3. L'organisme d'application risque l'insolvabilité.
4. Le conseil d'administration de l'organisme d'application ne compte pas suffisamment de membres pour former le quorum.

ORGANISME D'APPLICATION

Critères et directives : membres du conseil d'administration

11 (1) Le ministre peut, par arrêté :

- a) établir des critères de compétence pour les membres du conseil d'administration de l'organisme d'application;
- b) établir des règles concernant la mise en candidature des membres, le processus à suivre pour leur nomination ou leur élection, la durée de leur mandat et son renouvellement.

Critères de compétence

(2) Une personne n'a les qualités requises pour être nommée ou élue au conseil d'administration que si elle répond aux critères de compétence établis en vertu de l'alinéa (1) a), le cas échéant.

Incompatibilité

(3) En cas d'incompatibilité, l'arrêté visé au paragraphe (1) l'emporte sur tout règlement administratif ou toute résolution de l'organisme d'application.

Nominations au conseil d'administration

12 (1) Le ministre peut nommer un ou plusieurs membres au conseil d'administration de l'organisme d'application pour le mandat précisé dans l'acte de nomination.

Majorité

(2) Les membres nommés par le ministre ne doivent pas constituer la majorité du conseil d'administration.

Composition

(3) Les membres nommés par le ministre peuvent comprendre :

- a) des représentants du public, de groupes de consommateurs, du monde des affaires ou d'organismes gouvernementaux;
- b) des représentants d'autres intérêts qu'il précise.

Modification du nombre d'administrateurs

13 Le ministre peut, par arrêté, augmenter ou réduire le nombre des membres du conseil d'administration de l'organisme d'application.

Nomination du président

14 Le ministre peut nommer un président parmi les membres du conseil d'administration de l'organisme d'application.

Renseignements sur l'organisme à la disposition du public

15 (1) L'organisme d'application met les renseignements suivants à la disposition du public, par des moyens électroniques ou autres et dans le délai prescrit :

1. Les renseignements prescrits concernant la rémunération des membres de son conseil d'administration, de ses dirigeants et de ses employés et ceux concernant les autres paiements qu'il leur fait ou est tenu de leur faire.
2. Ses règlements administratifs.
3. Les autres renseignements prescrits.

Renseignements concernant la rémunération

(2) L'organisme d'application peut être tenu par un règlement pris en vertu de la disposition 1 du paragraphe (1) de mettre à la disposition du public, en application de ce paragraphe, des renseignements concernant la rémunération d'un membre du conseil d'administration ou d'un dirigeant qui est en fonction le jour de l'entrée en vigueur du présent article ou d'un particulier qui est un employé ce jour-là, lorsque les renseignements portent sur une période ayant commencé avant ce jour.

Effet de la conformité

(3) Si l'organisme d'application met à la disposition du public des renseignements concernant la rémunération conformément au paragraphe (1), ou pour des motifs qui permettent raisonnablement de croire que des mesures sont exigées par ce paragraphe, l'organisme ne doit pas être considéré par un tribunal ou une personne :

- a) soit comme contrevenant à une loi adoptée ou à un règlement pris avant ou après l'entrée en vigueur du présent article;
- b) soit comme contrevenant ou étant contraire à une entente visant à limiter ou à interdire ces mesures, que l'entente soit conclue avant ou après l'entrée en vigueur du présent article.

Procédés et méthodes

(4) L'organisme d'application suit les procédés et les méthodes prescrits pour donner au public accès à ses dossiers et pour gérer les renseignements personnels contenus dans ces dossiers.

Employés

16 (1) Sous réserve de l'accord d'application, l'organisme d'application peut employer toute personne compétente, ou retenir ses services, pour exercer les pouvoirs et fonctions que lui attribuent la présente loi ou les règlements.

Non des employés de la Couronne

(2) Les personnes suivantes ne sont pas des employés de la Couronne et ne doivent pas se faire passer pour tels :

1. Les personnes qui sont employées ou dont les services sont retenus en vertu du paragraphe (1).
2. Les membres, les dirigeants et les mandataires de l'organisme d'application.
3. Les membres du conseil d'administration de l'organisme d'application, y compris ceux qui sont nommés par le ministre.

Non un organisme de la Couronne

17 (1) Malgré la *Loi sur les organismes de la Couronne*, l'organisme d'application n'est à aucune fin un mandataire de la Couronne et ne doit pas se faire passer pour tel.

Idem

(2) Les personnes suivantes ne sont pas des mandataires de la Couronne et ne doivent pas se faire passer pour tels :

1. Les personnes qui sont employées par l'organisme d'application ou dont celui-ci retient les services.
2. Les membres, les dirigeants et les mandataires de l'organisme d'application.
3. Les membres du conseil d'administration de l'organisme d'application, y compris ceux qui sont nommés par le ministre.

Immunité : employés de la Couronne

18 (1) Sont irrecevables les actions ou autres instances introduites contre un employé de la Couronne pour un acte accompli de bonne foi dans l'exercice effectif ou censé tel d'une fonction que lui confèrent la présente loi ou les règlements ou pour une négligence ou un manquement qu'il aurait commis dans l'exercice de bonne foi de la fonction.

Délit civil commis par un employé de la Couronne

(2) Malgré les paragraphes 5 (2) et (4) de la *Loi sur les instances introduites contre la Couronne*, le paragraphe (1) ne dégage pas la Couronne de la responsabilité qu'elle serait autrement tenue d'assumer à l'égard d'un délit civil commis par un employé de la Couronne.

Immunité de la Couronne

19 (1) Aucune cause d'action contre la Couronne ou un de ses ministres, employés ou mandataires ne résulte d'un acte accompli ou d'une omission faite par une personne qui n'est pas un ministre, un employé ou un mandataire de la Couronne, si l'acte ou l'omission est lié, directement ou indirectement, aux activités ou aux affaires internes de l'organisme d'application ou à l'application de la présente loi.

Aucune instance

(2) Sont irrecevables les instances pour dommages-intérêts, notamment les instances dans lesquelles il est demandé un recours contractuel ou un recours en responsabilité délictuelle, en restitution ou en fiducie qui sont introduites contre la Couronne ou un de ses ministres, employés ou mandataires par une personne qui a subi un dommage, un préjudice ou une autre perte résultant de toute cause d'action visée au paragraphe (1) ou s'y rapportant.

Indemnisation de la Couronne

20 L'organisme d'application indemnise la Couronne, conformément à l'accord d'application, à l'égard des dommages-intérêts et des coûts qu'elle engage par suite d'un acte accompli ou d'une omission faite, par l'organisme ou ses membres, dirigeants, administrateurs, employés ou mandataires, dans l'exercice effectif ou censé tel de leurs pouvoirs et fonctions dans le cadre de la présente loi, des règlements ou de l'accord d'application.

Immunité : membres du conseil d'administration et autres personnes

21 (1) Sont irrecevables les actions ou autres instances introduites contre une personne visée au paragraphe (2) pour un acte accompli de bonne foi dans l'exercice effectif ou censé tel de ses pouvoirs et fonctions dans le cadre de la présente loi ou des règlements, ou pour une négligence ou un manquement qu'elle aurait commis dans l'exercice de bonne foi du pouvoir ou de la fonction.

Idem

(2) Le paragraphe (1) s'applique aux personnes suivantes :

- a) les membres du conseil d'administration de l'organisme d'application;
- b) les personnes qui exercent des fonctions dans le cadre de la présente loi ou des règlements en qualité d'employés, de mandataires ou de dirigeants de l'organisme d'application ou de personnes dont il retient les services;

- c) les membres des comités de l'organisme d'application qui exercent des fonctions dans le cadre de la présente loi ou des règlements;
- d) les particuliers qui exercent des fonctions dans le cadre de la présente loi ou des règlements.

Responsabilité de l'organisme d'application

(3) Le paragraphe (1) n'a pas pour effet de dégager l'organisme d'application de la responsabilité qu'il serait autrement tenu d'assumer.

Non des deniers publics

22 (1) Les sommes que l'organisme d'application perçoit dans l'exercice de ses pouvoirs et fonctions dans le cadre de la présente loi ou des règlements ne sont pas des deniers publics au sens de la *Loi sur l'administration financière*.

Idem

(2) L'organisme d'application peut utiliser les sommes visées au paragraphe (1) pour exercer des activités conformément à ses objets, sous réserve du paragraphe 28 (2) et de toute restriction imposée par la présente partie.

Vérification

23 (1) Le vérificateur général nommé en application de la *Loi sur le vérificateur général* peut effectuer une vérification de l'organisme d'application, à l'exclusion d'une vérification exigée par la *Loi sur les personnes morales*.

Remarque : Le dernier en date du jour de l'entrée en vigueur du paragraphe 4 (1) de la *Loi de 2010 sur les organisations sans but lucratif* et du jour de l'entrée en vigueur de l'article 23 de la présente loi, le paragraphe 23 (1) est modifié par remplacement de «la *Loi sur les personnes morales*» par «la *Loi de 2010 sur les organisations sans but lucratif*» à la fin du paragraphe. (Voir : 2017, chap. 5, annexe 1, par. 78 (2); 2017, chap. 20, annexe 8, art. 148)

Accès aux dossiers et renseignements

(2) Lorsque le vérificateur général effectue une vérification en vertu du paragraphe (1), l'organisme d'application lui donne, ainsi qu'à ses employés, accès à tous les dossiers et autres renseignements nécessaires à cette fin.

Textes modificatifs - date d'entrée en vigueur (j/m/a)

2017, chap. 5, annexe 1, art. 78 (2) - non en vigueur

Rapports

24 (1) Le conseil d'administration de l'organisme d'application présente au ministre un rapport sur ses activités et sa situation financière dans la mesure où elles sont liées à la présente loi et à l'accord d'application.

Forme et teneur du rapport

(2) Le rapport est rédigé sous une forme que le ministre estime acceptable et contient les renseignements qu'il exige.

Fréquence des rapports

(3) Le conseil d'administration de l'organisme d'application prépare le rapport chaque année et aux autres moments précisés par le ministre.

Divulgaration par le conseil d'administration

(4) Le conseil d'administration de l'organisme d'application publie le rapport sur le site Web de l'organisme et par tout autre moyen, dans le délai et de la manière qu'exige le ministre.

Administrateur général

25 (1) Sous réserve de l'article 10, le ministre peut, par arrêté, nommer un particulier au poste d'administrateur général de l'organisme d'application pour qu'il assume la direction de l'organisme et la responsabilité de ses activités.

Préavis de nomination

(2) Le ministre donne au conseil d'administration de l'organisme d'application le préavis qu'il estime raisonnable dans les circonstances avant de nommer l'administrateur général.

Nomination immédiate

(3) Le paragraphe (2) ne s'applique pas si le conseil d'administration ne compte pas suffisamment de membres pour former le quorum.

Mandat

(4) L'administrateur général reste en fonction jusqu'à ce que le ministre mette fin à son mandat par arrêté.

Pouvoirs et fonctions de l'administrateur général

(5) Sauf disposition contraire de l'arrêté le nommant, l'administrateur général a le droit exclusif d'exercer tous les pouvoirs et toutes les fonctions des administrateurs, des dirigeants et des membres de l'organisme d'application.

Idem : restrictions

(6) Le ministre peut préciser, dans l'arrêté nommant l'administrateur général, les pouvoirs et fonctions qu'il lui attribue ainsi que les conditions dont il les assortit.

Droit d'accès

(7) L'administrateur général a les mêmes droits que le conseil d'administration en ce qui a trait aux documents, aux dossiers et aux renseignements de l'organisme d'application.

Rapports au ministre

(8) L'administrateur général présente au ministre les rapports que celui-ci exige.

Directives du ministre

(9) Le ministre peut donner à l'administrateur général des directives, que celui-ci doit observer, en ce qui a trait à toute question relevant de l'administrateur général.

Immunité

(10) Sont irrecevables les actions ou autres instances introduites contre l'administrateur général pour un acte accompli de bonne foi dans l'exercice effectif ou censé tel d'une fonction ou d'un pouvoir que lui attribuent la présente loi, les règlements, les dispositions déléguées, un arrêté du ministre ou la nomination visée au paragraphe (1), ou pour une négligence ou un manquement qu'il aurait commis dans l'exercice de bonne foi de la fonction ou du pouvoir.

Responsabilité de la Couronne

(11) Malgré les paragraphes 5 (2) et (4) de la *Loi sur les instances introduites contre la Couronne*, le paragraphe (10) ne dégage pas la Couronne de la responsabilité qu'elle serait autrement tenue d'assumer.

Responsabilité de l'organisme d'application

(12) Le paragraphe (10) ne dégage pas l'organisme d'application de la responsabilité qu'il serait autrement tenu d'assumer.

Statut du conseil d'administration durant le mandat de l'administrateur général

26 (1) À la nomination d'un administrateur général en vertu de l'article 25, les membres du conseil d'administration de l'organisme d'application cessent d'occuper leur charge, sauf disposition contraire de l'arrêté.

Idem

(2) Pendant le mandat de l'administrateur général, les pouvoirs de tout membre du conseil d'administration qui continue d'occuper sa charge sont suspendus, sauf disposition contraire de l'arrêté.

Immunité

(3) Sont irrecevables les actions ou autres instances introduites contre un membre ou un ancien membre du conseil d'administration pour tout acte accompli par l'administrateur général ou par l'organisme d'application après la destitution du membre prévue au paragraphe (1) ou pendant que ses pouvoirs sont suspendus en application du paragraphe (2).

Responsabilité de la Couronne

(4) Malgré les paragraphes 5 (2) et (4) de la *Loi sur les instances introduites contre la Couronne*, le paragraphe (3) ne dégage pas la Couronne de la responsabilité qu'elle serait autrement tenue d'assumer.

Responsabilité de l'organisme d'application

(5) Le paragraphe (3) ne dégage pas l'organisme d'application de la responsabilité qu'il serait autrement tenu d'assumer.

POUVOIRS ET FONCTIONS DE L'ORGANISME D'APPLICATION**Pouvoirs supplémentaires**

27 (1) L'organisme d'application peut exercer d'autres activités conformément à ses objets, sous réserve du paragraphe (2).

Activité commerciale

(2) L'organisme d'application ne doit pas exercer d'activité commerciale par l'intermédiaire d'une personne ou d'une entité liée à l'organisme.

Modification des objets

28 (1) Sous réserve de l'article 10, le ministre peut exiger que l'organisme d'application apporte une modification déterminée à ses objets.

Approbation du ministre requise

(2) L'organisme d'application ne doit apporter aucune modification que ce soit à ses objets à moins d'avoir obtenu préalablement l'autorisation écrite du ministre.

Droit d'utilisation du français

29 (1) Chacun a droit à l'utilisation du français pour communiquer avec l'organisme d'application et pour en recevoir les services disponibles.

Définition

(2) La définition qui suit s'applique au paragraphe (1).

«service» Service ou procédure que l'organisme d'application fournit au public dans l'exercice de ses pouvoirs et fonctions dans le cadre de la présente loi ou des règlements, y compris :

- a) répondre aux demandes de renseignements du public;
- b) effectuer toutes les autres communications utiles pour fournir le service ou la procédure.

Obligation du conseil

(3) Le conseil d'administration de l'organisme d'application prend toutes les mesures raisonnables et élabore tous les plans raisonnables pour faire en sorte que chacun puisse exercer le droit d'utilisation du français garanti par le présent article.

Droit restreint

(4) Le droit d'utilisation du français garanti par le présent article est assujéti aux limites qui sont raisonnables dans les circonstances.

Conseils consultatifs et consultations

30 Le ministre peut exiger que l'organisme d'application :

- a) forme un ou plusieurs conseils consultatifs;
- b) inclue, en tant que membres d'un conseil consultatif, des représentants du public, de groupes de consommateurs, du monde des affaires ou d'organismes gouvernementaux et les autres personnes que précise le ministre;
- c) entreprenne des consultations au cours desquelles il demande l'avis du public, de personnes possédant de l'expérience ou des connaissances relativement à la présente loi ou des deux.

Obligation d'informer le ministre

31 L'organisme d'application informe et conseille promptement le ministre en ce qui concerne :

- a) tout fait important qui pourrait avoir une incidence sur la capacité de l'organisme à exercer les fonctions que lui attribuent la présente loi ou les règlements;
- b) toute question urgente ou cruciale qui exigera vraisemblablement l'intervention du ministre pour assurer la bonne application des dispositions déléguées.

Rôle consultatif de l'organisme d'application

32 (1) L'organisme d'application conseille le ministre ou lui présente des rapports sur les questions relatives à la présente loi ou à l'application des dispositions déléguées que celui-ci lui demande d'examiner.

Idem

(2) L'organisme d'application peut suggérer au ministre les modifications qui, à son avis, devraient être apportées à la législation de l'Ontario pour, selon le cas :

- a) mieux réaliser l'objet de la présente loi;
- b) aider l'organisme dans l'exercice de ses pouvoirs et fonctions dans le cadre de la présente loi ou des règlements.

Formulaires et droits

33 (1) L'organisme d'application peut :

- a) créer des formulaires relatifs à l'application des dispositions déléguées;
- b) fixer et percevoir, conformément aux procédures et aux critères qu'il établit et qu'approuve le ministre, des droits, coûts ou autres frais relativement à l'application des dispositions déléguées;
- c) établir des règles régissant le paiement des droits, coûts et frais visés à l'alinéa b).

Fixation des droits

(2) Lorsqu'il fixe les droits, coûts et frais visés à l'alinéa (1) b), l'organisme d'application peut préciser leur montant ou leur mode de calcul.

Idem

(3) Le montant peut être calculé en se fondant sur chaque inspection immobilière qu'effectue un inspecteur immobilier agréé ou en vue de laquelle un fournisseur de services d'inspection immobilière agréé passe un contrat ou prend des dispositions.

Publication du barème de droits

(4) L'organisme d'application :

- a) doit publier les droits, coûts et frais, les procédures et les critères ainsi que les règles sur son site Web et de toute autre manière indiquée dans l'accord d'application;
- b) peut publier ces renseignements sur tout autre support qu'il estime indiqué.

DISPOSITIONS DIVERSES

Directeur

34 (1) Sous réserve du paragraphe (2), la personne ou l'organe suivant doit nommer un directeur pour l'application de la présente loi et peut nommer un maximum de deux directeurs adjoints :

1. Le conseil d'administration de l'organisme d'application.
2. Le ministre, en l'absence d'organisme d'application.

Interdiction du cumul

(2) La personne nommée registrateur ou registrateur adjoint en application du paragraphe 35 (1) ne doit pas être nommée directeur ou directeur adjoint en application du paragraphe (1).

Fonctions du directeur adjoint

(3) Le ou les directeurs adjoints exercent les fonctions que leur attribue le directeur et le remplacent en son absence.

Cas où il y a plus d'un directeur adjoint

(4) S'il y a plus d'un directeur adjoint, un seul peut remplacer le directeur en application du paragraphe (3) à un moment donné.

Registrator

35 (1) Sous réserve du paragraphe (2), la personne ou l'organe suivant doit nommer un registrateur pour l'application de la présente loi et peut nommer un maximum de deux registrateurs adjoints :

1. Le conseil d'administration de l'organisme d'application.
2. Le ministre, en l'absence d'organisme d'application.

Interdiction du cumul

(2) La personne nommée directeur ou directeur adjoint en application du paragraphe 34 (1) ne doit pas être nommée registrateur ou registrateur adjoint en application du paragraphe (1).

Pouvoirs et fonctions du registrateur

(3) Le registrateur exerce les pouvoirs et fonctions que lui attribue la présente loi.

Idem : registrateur adjoint

(4) Le ou les registrateurs adjoints exercent les fonctions que leur attribue le registrateur et le remplacent en son absence.

Cas où il y a plus d'un registrateur adjoint

(5) S'il y a plus d'un registrateur adjoint, un seul peut remplacer le registrateur en application du paragraphe (4) à un moment donné.

Infractions : organisme d'application

36 (1) S'il contrevient sciemment à la présente loi ou aux règlements, l'organisme d'application est coupable d'une infraction et passible, sur déclaration de culpabilité, d'une amende maximale de 100 000 \$ pour chaque jour ou fraction de jour où l'infraction se commet ou se poursuit.

Particuliers

(2) Est coupable d'une infraction l'administrateur, le dirigeant, l'employé ou le mandataire de l'organisme d'application qui contrevient sciemment à la présente loi ou aux règlements.

Administrateurs et dirigeants

(3) Est coupable d'une infraction l'administrateur ou le dirigeant de l'organisme d'application qui, selon le cas :

- a) cause, autorise ou permet sciemment la commission, par l'organisme, d'une infraction prévue au paragraphe (1), ou y participe sciemment;

- b) n'exerce pas la diligence raisonnable pour empêcher l'organisme de commettre une infraction prévue au paragraphe (1).

Peine

(4) Quiconque est déclaré coupable d'une infraction prévue au paragraphe (2) ou (3) est passible d'une amende maximale de 25 000 \$ pour chaque jour ou fraction de jour où l'infraction se commet ou se poursuit.

PARTIE III AGRÉMENT

Interdiction : inspections immobilières

37 (1) Nul ne doit effectuer d'inspections immobilières à moins d'être agréé comme inspecteur immobilier.

Idem : agir à titre de fournisseur de services d'inspection immobilière

(2) Nul ne doit agir à titre de fournisseur de services d'inspection immobilière à moins :

- a) soit d'être agréé comme fournisseur de services d'inspection immobilière;
- b) soit d'être une entreprise à propriétaire unique agréée comme inspecteur immobilier et de ne pas employer d'autres inspecteurs immobiliers agréés ou en retenir les services.

Personnes non agréées

(3) Nul ne doit, sans être agréé comme inspecteur immobilier ou fournisseur de services d'inspection immobilière :

- a) directement ou indirectement, se faire passer respectivement pour un inspecteur immobilier ou un fournisseur de services d'inspection immobilière;
- b) exercer les fonctions, respectivement, d'un inspecteur immobilier ou d'un fournisseur de services d'inspection immobilière.

Permis exigé pour intenter une action

(4) Sauf disposition prescrite à l'effet contraire, est irrecevable l'action, la requête, l'arbitrage ou l'autre instance judiciaire en recouvrement d'une rémunération pour l'exercice des fonctions d'inspecteur immobilier ou de fournisseur de services d'inspection immobilière, sauf si, au moment de l'exercice de ces fonctions, la personne qui introduit l'instance était agréée, ou était dispensée de l'être, sous le régime de la présente loi. Il peut être sursis à l'instance sur présentation d'une motion à cet effet.

Exception

(5) Le paragraphe (4) n'a pas pour effet de porter atteinte :

- a) au droit d'un employé, au sens de la *Loi de 2000 sur les normes d'emploi* ou d'une loi qui la remplace, d'introduire une action, une requête, un arbitrage ou une autre instance judiciaire visant le recouvrement d'un salaire ou l'exécution d'autres droits prévus par un contrat de travail, la common law ou d'autres textes législatifs;
- b) au droit d'introduire une action, une requête, un arbitrage ou une autre instance judiciaire visant le recouvrement d'un salaire ou l'exécution d'autres droits prévus par une convention collective.

Changement au sein d'une société de personnes

(6) Tout changement dans la composition d'une société de personnes agréée est réputé en créer une nouvelle pour les besoins du permis.

Dispenses

38 Malgré l'article 37, le permis n'est pas exigé à l'égard de l'exercice des fonctions d'inspecteur immobilier ou de fournisseur de services d'inspection immobilière par les personnes ou dans les circonstances qui sont prescrites.

Avis d'agrément exigé

39 Sous réserve de l'article 45, nul inspecteur immobilier ou fournisseur de services d'inspection immobilière ne doit exercer, respectivement, des fonctions d'inspecteur immobilier ou de fournisseur de services d'inspection immobilière avant d'avoir reçu un avis écrit de son agrément du registrateur.

Demande de permis

40 (1) Le demandeur qui satisfait aux exigences prescrites a le droit de se voir délivrer un permis ou un renouvellement de permis par le registrateur sauf dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- a) le demandeur n'est pas une personne morale et l'une des conditions suivantes est remplie :

- (i) compte tenu de sa situation financière ou de celle d'une personne intéressée à son égard, il n'y a pas raisonnablement lieu de s'attendre à ce qu'il pratique une saine gestion financière dans l'exercice des activités d'un titulaire de permis,
 - (ii) sa conduite antérieure ou actuelle ou celle d'une personne intéressée à son égard offre des motifs raisonnables de croire qu'il n'exercera pas les activités d'un titulaire de permis conformément à la loi ni avec intégrité et honnêteté,
 - (iii) lui-même ou un de ses employés ou mandataires fait ou fournit une fausse déclaration dans une demande de permis ou de renouvellement de permis;
- b) le demandeur est une personne morale et l'une des conditions suivantes est remplie :
- (i) compte tenu de sa situation financière ou de celle d'une personne intéressée à son égard, il n'y a pas raisonnablement lieu de s'attendre à ce qu'il pratique une saine gestion financière dans l'exercice des activités d'un titulaire de permis,
 - (ii) compte tenu de la situation financière de ses dirigeants ou administrateurs ou d'une personne intéressée à leur égard, il n'y a pas raisonnablement lieu de s'attendre à ce qu'il pratique une saine gestion financière dans l'exercice des activités d'un titulaire de permis,
 - (iii) la conduite antérieure ou actuelle de ses dirigeants ou administrateurs ou celle d'une personne intéressée à leur égard ou à l'égard de la personne morale offre des motifs raisonnables de croire qu'il n'exercera pas les activités d'un titulaire de permis conformément à la loi ni avec intégrité et honnêteté,
 - (iv) un de ses dirigeants ou administrateurs fait ou fournit une fausse déclaration dans une demande de permis ou de renouvellement de permis;
- c) lui-même ou une personne intéressée à son égard exerce des activités qui contreviennent, ou qui contreviendront s'il est agréé, à la présente loi ou aux règlements, à l'exclusion du code de déontologie établi en vertu de l'article 75;
- d) il enfreint une condition du permis;
- e) il ne se conforme pas à une demande que lui adresse le registrateur en vertu du paragraphe (3).

Personne intéressée

(2) Pour l'application du présent article, une personne est réputée intéressée à l'égard d'une autre si elle est associée avec elle ou que, de l'avis du registrateur :

- a) soit elle a ou peut avoir un intérêt bénéficiaire dans les activités de l'autre personne;
- b) soit elle contrôle ou peut contrôler l'autre personne, directement ou indirectement;
- c) soit elle a ou peut avoir fourni un financement aux activités de l'autre personne, directement ou indirectement.

Demande de renseignements

(3) Le registrateur peut demander au demandeur de permis ou de renouvellement de permis de lui fournir ce qui suit, sous la forme et dans le délai qu'il précise :

- a) les renseignements qu'il précise et qui se rapportent à la décision qu'il prendra d'accorder ou non le permis ou le renouvellement;
- b) l'attestation, notamment par affidavit, de tout renseignement visé à l'alinéa a) que le demandeur lui fournit ou lui a fourni.

Conditions du permis

41 (1) Le permis est assujéti aux conditions qu'accepte le demandeur ou le titulaire de permis, dont le registrateur l'a assorti en vertu de l'article 43, que le Tribunal impose par ordonnance ou qui sont prescrites.

Non-transférabilité

(2) Les permis ne sont pas transférables.

Refus sans audience

42 (1) Si le demandeur de permis ou de renouvellement de permis ne satisfait pas aux exigences prescrites, le registrateur refuse de lui accorder un permis ou de renouveler son permis.

Aucune audience

(2) L'article 44 ne s'applique pas au refus d'accorder ou de renouveler un permis visé au paragraphe (1).

Avis de refus

(3) Le registrateur remet au demandeur un avis écrit motivé du refus prévu au paragraphe (1). Le paragraphe 71 (3) ne s'applique pas à cet avis.

Refus avec audience

43 (1) Sous réserve de l'article 44, le registrateur peut refuser d'accorder un permis au demandeur ou peut suspendre, révoquer ou refuser de renouveler un permis s'il est d'avis que le demandeur ou le titulaire de permis n'a pas le droit de se voir délivrer un permis en application de l'article 40.

Conditions

(2) Sous réserve de l'article 44, le registrateur peut :

- a) approuver le permis ou le renouvellement d'un permis aux conditions qu'il estime appropriées;
- b) assortir à tout moment un permis des conditions qu'il estime appropriées.

Avis : refus, suspension, etc.

44 (1) Le registrateur avise par écrit le demandeur ou le titulaire de permis de son intention :

- a) soit de refuser, en vertu du paragraphe 43 (1), d'accorder ou de renouveler le permis;
- b) soit de suspendre ou de révoquer le permis;
- c) soit d'assortir le permis ou le renouvellement de conditions que l'un ou l'autre n'a pas acceptées.

Contenu de l'avis

(2) L'avis d'intention énonce les motifs de la mesure envisagée et indique que le demandeur ou le titulaire de permis a droit à une audience devant le Tribunal, à la condition de poster ou de remettre une demande écrite d'audience au registrateur et au Tribunal dans les 15 jours qui suivent la signification de l'avis.

Signification de l'avis

(3) L'avis d'intention est signifié au demandeur ou au titulaire de permis conformément à l'article 71.

Signification de la demande d'audience

(4) La demande d'audience visée au paragraphe (2) est suffisamment signifiée si elle est remise à personne ou envoyée par courrier recommandé au registrateur et au Tribunal.

Idem

(5) La signification faite par courrier recommandé est réputée faite le troisième jour qui suit la date de la mise à la poste.

Autres modes

(6) Malgré le paragraphe (4), le Tribunal peut ordonner le recours à un autre mode de signification.

Cas où il n'est pas demandé d'audience

(7) Le registrateur peut donner suite à son intention si le demandeur ou le titulaire de permis ne demande pas d'audience conformément au paragraphe (2).

Audience

(8) Si le demandeur ou le titulaire de permis demande une audience conformément au paragraphe (2), le Tribunal doit en tenir une. Il peut, par ordonnance, enjoindre au registrateur de donner suite à son intention ou substituer son opinion à la sienne et peut assortir son ordonnance ou le permis de conditions.

Parties

(9) Le registrateur, le demandeur ou le titulaire de permis et toute autre personne que précise le Tribunal sont parties à l'instance visée au présent article.

Effet immédiat

(10) Même si le titulaire de permis interjette appel d'une ordonnance du Tribunal en vertu de l'article 11 de la *Loi de 1999 sur le Tribunal d'appel en matière de permis*, l'ordonnance entre en vigueur immédiatement, sauf disposition contraire de l'ordonnance. Toutefois, la Cour divisionnaire peut surseoir à son exécution jusqu'à ce qu'il soit statué sur l'appel.

Annulation volontaire

(11) Le registrateur peut annuler un permis à la demande écrite de son titulaire. Dans ce cas, le présent article ne s'applique pas à l'annulation.

Maintien jusqu'au renouvellement

45 Si, dans le délai prescrit ou, à défaut, avant l'expiration de son permis, le titulaire de permis en demande le renouvellement et acquitte les droits exigés, son permis est réputé rester en vigueur, selon le cas :

- a) jusqu'à ce que le renouvellement soit accordé;
- b) jusqu'à ce que le registrateur l'avise par écrit qu'il refuse, en vertu de l'article 42, d'accorder le renouvellement;
- c) jusqu'à l'expiration du délai imparti pour demander une audience en vertu de l'article 44, s'il reçoit un avis d'intention en vertu de cet article et qu'il ne demande pas une audience;
- d) jusqu'à ce que le Tribunal rende son ordonnance, s'il reçoit un avis d'intention en vertu de l'article 44 et qu'il demande une audience.

Suspension immédiate

46 (1) Lorsqu'il a l'intention de suspendre ou de révoquer un permis en vertu de l'article 43, le registrateur peut ordonner sa suspension temporaire s'il estime qu'il est dans l'intérêt public de le faire.

Effet immédiat

(2) L'ordonnance prévue au paragraphe (1) entre en vigueur immédiatement.

Expiration de l'ordonnance

(3) Si le titulaire de permis demande une audience en vertu de l'article 44, l'ordonnance expire 15 jours après la réception de la demande écrite d'audience par le Tribunal, mais celui-ci peut proroger la date d'expiration jusqu'à la conclusion de l'audience, si elle a débuté pendant le délai de 15 jours.

Idem

(4) Malgré le paragraphe (3), s'il est convaincu que la conduite du titulaire de permis a retardé le début de l'audience, le Tribunal peut proroger la date d'expiration de l'ordonnance :

- a) jusqu'au début de l'audience;
- b) une fois l'audience commencée, jusqu'à sa conclusion.

Demande ultérieure

47 Lorsque la décision du registrateur de refuser d'accorder un permis ou le renouvellement d'un permis à une personne ou de révoquer son permis est devenue définitive, celle-ci ne peut présenter une nouvelle demande de permis que si les conditions suivantes sont réunies :

- a) le délai prescrit pour présenter une nouvelle demande s'est écoulé depuis le refus ou la révocation;
- b) la personne convainc le registrateur qu'il existe de nouvelles preuves ou des preuves supplémentaires ou que des circonstances importantes ont changé.

PARTIE IV RÉGLEMENTATION DES TITULAIRES DE PERMIS

Remise d'un avis de changement au registrateur

48 (1) Le fournisseur de services d'inspection immobilière agréé avise par écrit le registrateur de ce qui suit, dans les cinq jours :

- a) tout changement de son adresse aux fins de signification;
- b) la date de l'entrée en fonction de chacun des inspecteurs immobiliers qu'il emploie, celle de la cessation de ses fonctions et, dans ce dernier cas, le motif de la cessation.

Idem : inspecteur immobilier

(2) L'inspecteur immobilier agréé avise par écrit le registrateur de ce qui suit, dans les cinq jours :

- a) tout changement de son adresse aux fins de signification;
- b) s'il y a lieu, son entrée en fonction auprès d'un fournisseur de services d'inspection immobilière ou la cessation de ses fonctions ainsi que la date pertinente;
- c) s'il y a lieu et si cet inspecteur effectue une inspection immobilière pour le compte d'un fournisseur de services d'inspection immobilière, mais non à titre d'employé du fournisseur, le début de ses activités d'inspection ou la cessation de ces activités ainsi que la date pertinente.

Changement de dirigeants ou d'administrateurs

(3) Le fournisseur de services d'inspection immobilière agréé qui est une société ou une société de personnes ne peut changer ses dirigeants ou ses administrateurs qu'avec le consentement préalable du registrateur et, après avoir reçu ce consentement, il doit aviser celui-ci par écrit du changement dans les cinq jours.

Date de remise de l'avis

(4) Le registrateur est réputé avoir reçu l'avis prévu au présent article à la date de réception effective de l'avis ou, si celui-ci est envoyé par la poste, à sa date de mise à la poste.

Avis au registrateur : sociétés

49 (1) Lorsqu'il obtient son permis et à chaque renouvellement de celui-ci, le fournisseur de services d'inspection immobilière qui est une société divulgue au registrateur l'identité des personnes suivantes :

- a) chacune des personnes qui détiennent à titre bénéficiaire au moins 10 % de ses actions participantes émises et en circulation au moment de l'obtention ou du renouvellement du permis, selon le cas, ou qui exercent un contrôle sur une telle tranche;
- b) les personnes qui sont associées les unes avec les autres et qui, ensemble, détiennent à titre bénéficiaire au moins 10 % de ses actions participantes émises et en circulation au moment de l'obtention ou du renouvellement du permis, selon le cas, ou exercent un contrôle sur une telle tranche.

Calcul des actions

(2) Pour l'application du présent article, il est tenu compte, dans le calcul du nombre total des actions participantes de la société qui sont détenues à titre bénéficiaire ou sur lesquelles est exercé un contrôle, de toutes les actions concernées. Toutefois, les actions auxquelles est rattaché le droit à plus d'une voix sont comptées comme si leur nombre était égal au nombre total de voix qui leur est rattaché.

Avis d'émission ou de transfert d'actions

50 (1) En plus de faire la divulgation exigée par l'article 49, le fournisseur de services d'inspection immobilière qui est une société avise le registrateur par écrit dans les 30 jours qui suivent l'émission ou le transfert d'actions participantes de la société, si cette émission ou ce transfert a pour résultat :

- a) soit qu'une personne ou des personnes associées les unes avec les autres acquièrent, d'un seul coup ou progressivement, la propriété bénéficiaire ou le contrôle d'au moins 10 % du total de ses actions participantes émises et en circulation;
- b) soit une augmentation du pourcentage de ses actions participantes émises et en circulation qu'une personne ou des personnes associées les unes avec les autres détiennent à titre bénéficiaire ou sur lesquelles elles exercent un contrôle, si elles détenaient déjà à titre bénéficiaire au moins 10 % du total de ces actions avant l'émission ou le transfert ou qu'elles exerçaient alors un contrôle sur une telle tranche.

Idem

(2) Malgré le paragraphe (1), si le titulaire de permis qui est une société apprend qu'un transfert visé par ailleurs à ce paragraphe a été effectué, il en avise le registrateur par écrit dans les 30 jours qui suivent la date où le transfert est venu à la connaissance de ses dirigeants ou administrateurs.

Calcul des actions

(3) Pour l'application du présent article, il est tenu compte, dans le calcul du nombre total des actions participantes de la société qui sont détenues à titre bénéficiaire ou sur lesquelles est exercé un contrôle, de toutes les actions concernées. Toutefois, les actions auxquelles est rattaché le droit à plus d'une voix sont comptées comme si leur nombre était égal au nombre total de voix qui leur est rattaché.

Contrat exigé : inspection immobilière

51 (1) Nul fournisseur de services d'inspection immobilière agréé ne doit passer un contrat ou prendre des dispositions pour qu'un inspecteur immobilier agréé effectue une inspection immobilière pour un client à moins que le fournisseur ait conclu avec ce dernier un contrat écrit selon lequel l'inspecteur est tenu d'effectuer l'inspection.

Idem : inspecteur immobilier

(2) Nul inspecteur immobilier ne doit effectuer une inspection immobilière pour un client à moins que, selon le cas :

- a) un fournisseur de services d'inspection immobilière agréé ait conclu avec le client un contrat écrit selon lequel l'inspecteur est tenu d'effectuer l'inspection;
- b) l'inspecteur, lorsqu'il agit aux termes de l'alinéa 37 (2) b), ait conclu avec le client un contrat écrit pour effectuer l'inspection.

Contenu du contrat

(3) Nul fournisseur de services d'inspection immobilière et nul inspecteur immobilier ne doit conclure le contrat exigé par le paragraphe (1) ou (2) à moins que le contrat soit conforme aux paragraphes (4) et (5) et aux exigences prescrites.

Conditions interdites

(4) Le contrat ne doit pas comprendre de conditions précisées par les règlements comme étant interdites.

Divulgation

(5) Le contrat doit stipuler le type et le montant de toute assurance prescrite qui est souscrite par le fournisseur de services d'inspection immobilière et l'inspecteur immobilier visés par le contrat, le cas échéant, ainsi que tout autre renseignement prescrit de façon qu'ils soient clairs, compréhensibles et bien en évidence.

Conduite d'une inspection immobilière

(6) Un inspecteur immobilier ne doit pas effectuer une inspection immobilière si ce n'est conformément au contrat.

Rapport d'inspection immobilière

52 (1) L'inspecteur immobilier agréé qui effectue une inspection immobilière pour un client lui remet un rapport d'inspection qui, à la fois :

- a) divulgue les renseignements prescrits par le ministre sur les caractéristiques et les composantes du logement ou du bien résidentiel que cet inspecteur a inspectés;
- b) divulgue les autres renseignements prescrits par le ministre, le cas échéant;
- c) est présenté par écrit et est préparé sous la forme et de la manière prescrites par le ministre.

Copie du rapport au fournisseur de services d'inspection immobilière

(2) Si l'inspecteur immobilier a effectué l'inspection immobilière aux termes d'un contrat que le client a conclu avec un fournisseur de services d'inspection immobilière, cet inspecteur remet une copie du rapport au fournisseur.

Restrictions : employés

53 (1) Nul titulaire de permis ne doit employer une personne non agréée pour exercer une fonction pour laquelle l'agrément est exigé.

Obligation du titulaire de permis

(2) Le titulaire de permis veille à ce que chaque inspecteur immobilier qu'il emploie exerce ses fonctions conformément à la présente loi et aux règlements.

Divulgation de l'intérêt

54 Le titulaire de permis qui a un intérêt direct ou indirect sur un contrat ou une opération auxquels le client est partie, ou sur un contrat ou une opération projetés auxquels le client sera partie, divulgue par écrit à celui-ci la nature et l'étendue de cet intérêt, conformément aux exigences prescrites et sous la forme que fixe le registrateur.

Faux renseignements

55 (1) Nul titulaire de permis ne doit falsifier ou aider à falsifier des renseignements ou des documents relatifs à la tenue d'une inspection immobilière ou à la passation d'un contrat ou la prise de dispositions en vue d'une inspection immobilière par le titulaire de permis, ni inciter une autre personne à le faire ou à aider à le faire, ni le lui conseiller.

Communication de renseignements

(2) Nul titulaire de permis ne doit fournir des renseignements ou des documents relatifs à la tenue d'une inspection immobilière ou à la passation d'un contrat ou la prise de dispositions en vue d'une inspection immobilière par le titulaire de permis, ni inciter une autre personne à le faire ou le lui conseiller, si les renseignements ou les documents sont faux ou trompeurs.

Idem

(3) Nul titulaire de permis ne doit aider à fournir des renseignements ou des documents relatifs à la tenue d'une inspection immobilière ou à la passation d'un contrat ou la prise de dispositions en vue d'une inspection immobilière par le titulaire de permis, ni inciter une autre personne à aider à le faire ou le lui conseiller, s'il sait que les renseignements ou les documents sont faux ou trompeurs.

Interdiction

56 Nul titulaire de permis ne doit conseiller à une personne de contrevenir à la présente loi ou à toute autre loi prescrite ni l'aider sciemment à le faire.

PARTIE V PLAINTES, MESURES DISCIPLINAIRES, INSPECTIONS, ENQUÊTES ET EXÉCUTION

PLAINTES ET MESURES DISCIPLINAIRES

Plaintes

57 (1) S'il reçoit une plainte au sujet d'un titulaire de permis, le registrateur peut demander des renseignements se rapportant à la plainte à tout titulaire de permis.

Demande de renseignements

(2) La demande de renseignements visée au paragraphe (1) indique la nature de la plainte.

Conformité

(3) Le titulaire de permis qui reçoit une demande écrite de renseignements les fournit dès qu'il est raisonnablement possible de le faire.

Marche à suivre

(4) Lorsqu'il traite les plaintes, le registrateur peut prendre une ou plusieurs des mesures suivantes, selon ce qui est approprié :

1. Tenter de régler la plainte ou de la résoudre par la médiation.
2. Donner au titulaire de permis un avertissement écrit portant que des mesures pourront être prises à son égard si l'activité qui a donné lieu à la plainte se poursuit.
3. Exiger que le titulaire de permis suive d'autres cours de formation.
4. Renvoyer l'affaire, en totalité ou en partie, au comité de discipline.
5. Prendre les mesures prévues à l'article 43, sous réserve de l'article 44.
6. Prendre les autres mesures appropriées conformément à la présente loi.

Instances disciplinaires

58 (1) Est constitué un comité de discipline qui entend et décide, conformément à la procédure prescrite, de la question de savoir si un titulaire de permis n'a pas observé le code de déontologie établi en vertu de l'article 75.

Comité d'appel

(2) Est constitué un comité d'appel qui examine, conformément à la procédure prescrite, les appels des décisions du comité de discipline.

Nomination des membres

(3) Le conseil d'administration de l'organisme d'application ou, en l'absence d'organisme d'application, le ministre, nomme les membres du comité de discipline et du comité d'appel et veille, ce faisant, à ce qu'il soit satisfait aux exigences prescrites relatives à la composition de chaque comité.

Décision

(4) S'il décide, en application du paragraphe (1), qu'un titulaire de permis n'a pas observé le code de déontologie, le comité de discipline peut, par ordonnance, prendre une ou plusieurs des mesures suivantes, selon ce qui est approprié :

1. Exiger que le titulaire de permis suive d'autres cours de formation.
2. Si le titulaire de permis est un fournisseur de services d'inspection immobilière, exiger, conformément aux conditions que le comité précise, le cas échéant, qu'il finance les cours de formation suivis par les inspecteurs immobiliers qu'il emploie ou qu'il prenne des dispositions pour offrir de tels cours et les finance.
3. Si le titulaire de permis est un inspecteur immobilier, exiger du fournisseur de services d'inspection immobilière qui l'emploie, conformément aux conditions que le comité précise, le cas échéant, qu'il finance les cours de formation suivis par les inspecteurs immobiliers qu'il emploie ou qu'il prenne des dispositions pour offrir de tels cours et les finance.
4. Imposer l'amende qu'il estime appropriée, laquelle ne peut dépasser 25 000 \$, ou toute somme inférieure prescrite, que le titulaire de permis doit payer à l'organisme d'application ou, en l'absence d'organisme d'application, au ministre des Finances.
5. Suspendre ou différer, pour la durée et aux conditions qu'il fixe, l'obligation de suivre d'autres cours de formation, leur financement, la prise de dispositions pour les offrir et leur financement, ou l'imposition de l'amende.
6. Fixer et imposer les dépens que le titulaire de permis doit payer à l'organisme d'application ou, en l'absence d'organisme d'application, au ministre des Finances.

Appel

(5) Une partie à l'instance disciplinaire peut interjeter appel de l'ordonnance définitive du comité de discipline devant le comité d'appel.

Pouvoir du comité d'appel

(6) Le comité d'appel peut, par ordonnance, annuler, confirmer ou modifier l'ordonnance du comité de discipline et peut prendre une ordonnance en vertu du paragraphe (4).

Cours de formation

- (7) Le titulaire de permis suit le cours de formation exigé en application du paragraphe (4) :
- a) dans le délai précisé dans l'ordonnance du comité de discipline, si l'exigence n'est pas portée en appel;
 - b) dans le délai précisé dans l'ordonnance du comité d'appel, si l'exigence est portée en appel;
 - c) dès que cela est raisonnablement possible après la dernière ordonnance prise à l'égard du cours de formation, si aucun délai n'est précisé dans cette ordonnance.

Prise de dispositions pour offrir des cours de formation et financement de ceux-ci

(8) Le fournisseur de services d'inspection immobilière qui est tenu par le paragraphe (4) de financer les cours de formation suivis par les inspecteurs immobiliers qu'il emploie ou de prendre des dispositions pour offrir de tels cours et les financer le fait :

- a) dans le délai précisé dans l'ordonnance du comité de discipline, si l'exigence n'est pas portée en appel;
- b) dans le délai précisé dans l'ordonnance du comité d'appel, si l'exigence est portée en appel;
- c) dès que cela est raisonnablement possible après la dernière ordonnance prise à l'égard du cours de formation, si aucun délai n'est précisé dans cette ordonnance.

Paielement de l'amende

- (9) Le titulaire de permis paie toute amende imposée en vertu du paragraphe (4) :
- a) au plus tard le jour précisé dans l'ordonnance du comité de discipline, si l'amende n'est pas portée en appel;
 - b) au plus tard le jour précisé dans l'ordonnance du comité d'appel, si l'amende est portée en appel;
 - c) au plus tard le 60^e jour qui suit la date de la dernière ordonnance prise à l'égard de l'amende, si aucun jour n'est précisé dans cette ordonnance.

Consultation par le public

(10) Les décisions du comité de discipline et du comité d'appel sont rendues publiques de la manière et à la fréquence prescrites, le cas échéant.

INSPECTIONS ET ENQUÊTES

Inspecteurs

59 (1) Le registrateur est d'office inspecteur.

Nomination

(2) Le registrateur peut nommer des personnes en qualité d'inspecteurs pour effectuer des inspections.

Attestation de nomination

(3) Le registrateur délivre une attestation de nomination portant sa signature, ou un fac-similé de celle-ci, à chaque inspecteur.

Production de l'attestation de nomination

(4) L'inspecteur qui effectue une inspection en vertu de la présente loi produit sur demande son attestation de nomination.

Inspections sans mandat

60 (1) L'inspecteur peut, sans mandat ou ordonnance du tribunal, effectuer une inspection conformément au présent article pour, selon le cas :

- a) vérifier que la présente loi et les règlements sont observés;
- b) traiter une plainte visée à l'article 57;
- c) vérifier que le titulaire de permis a toujours le droit de l'être.

Pouvoir de pénétrer dans des locaux

(2) Dans le cadre d'une inspection, l'inspecteur peut, sans mandat ou ordonnance du tribunal et à toute heure raisonnable, pénétrer dans les locaux commerciaux d'un titulaire de permis et les inspecter.

Pouvoirs de l'inspecteur

(3) Dans le cadre d'une inspection, l'inspecteur :

- a) a le droit d'avoir libre accès à l'argent, aux objets de valeur et aux documents et aux dossiers de la personne en cause qui se rapportent à l'inspection;

- b) peut présenter des demandes raisonnables de renseignements, verbalement ou par écrit, relativement à toute chose qui se rapporte à l'inspection;
- c) peut exiger d'une personne qu'elle produise un document ou un dossier qui se rapporte à l'inspection et qu'elle fournisse l'aide qui est raisonnablement nécessaire, notamment en recourant à un dispositif ou système d'archivage, de traitement ou d'extraction des données pour produire le document ou le dossier sous quelque forme que ce soit;
- d) peut recourir, en vue de produire des renseignements qui se rapportent à l'inspection et sous quelque forme que ce soit, à tout dispositif ou système d'archivage, de traitement ou d'extraction des données utilisé pour exercer les activités d'un titulaire de permis;
- e) peut, après avoir donné un récépissé à cet effet, et afin de les examiner et d'en tirer des copies, prendre des choses qui se rapportent à l'inspection, y compris tout disque d'archivage des données ou autre dispositif d'extraction des données, en vue de produire des renseignements, mais doit ensuite les rendre promptement à la personne en cause.

Interdiction de recourir à la force

(4) L'inspecteur ne doit pas recourir à la force pour pénétrer dans des locaux et les inspecter en vertu du présent article.

Interdiction de faire entrave

(5) Nul ne doit faire entrave à l'inspecteur qui effectue une inspection, ni retenir, dissimuler, altérer ou détruire de l'argent ou des documents ou des dossiers qui se rapportent à l'inspection.

Conformité

(6) Si un inspecteur exige d'une personne qu'elle produise un document ou un dossier et qu'elle fournisse de l'aide aux termes de l'alinéa (3) c), celle-ci doit obtempérer.

Admissibilité des copies

(7) La copie d'un document ou d'un dossier qui est certifiée conforme à l'original par un inspecteur est admissible en preuve au même titre que l'original et a la même valeur probante.

Nomination d'enquêteurs

61 (1) Le directeur peut nommer des enquêteurs pour effectuer des enquêtes.

Attestation de nomination

(2) Le directeur délivre une attestation de nomination portant sa signature, ou un fac-similé de celle-ci, à chaque enquêteur.

Production de l'attestation de nomination

(3) L'enquêteur qui effectue une enquête en vertu de la présente loi produit sur demande son attestation de nomination.

Enquêtes avec mandat

62 (1) Sur demande sans préavis d'un enquêteur, un juge de paix peut délivrer un mandat s'il est convaincu, sur la foi d'une dénonciation faite sous serment, qu'il existe des motifs raisonnables de croire :

- a) d'une part, qu'une personne a contrevenu ou contrevient à la présente loi ou aux règlements ou a commis une infraction à une loi de toute autorité législative qui touche son aptitude à être titulaire d'un permis;
- b) d'autre part :
 - (i) soit qu'une chose quelconque se rapportant à la contravention à la présente loi ou aux règlements ou à l'aptitude de la personne à être titulaire d'un permis se trouve dans un bâtiment, un logement, un contenant ou un lieu,
 - (ii) soit que des renseignements ou des éléments de preuve se rapportant à la contravention à la présente loi ou aux règlements ou à l'aptitude de la personne à être titulaire d'un permis pourront être obtenus au moyen d'une technique ou méthode d'enquête ou d'un acte qui est mentionné dans le mandat.

Pouvoirs conférés par le mandat

(2) Sous réserve des conditions qu'il précise, le mandat obtenu en vertu du paragraphe (1) autorise l'enquêteur à faire ce qui suit :

- a) pénétrer dans le bâtiment, le logement, le contenant ou le lieu précisé dans le mandat ou y avoir accès, et examiner et saisir toute chose mentionnée dans le mandat;
- b) présenter des demandes raisonnables de renseignements, verbalement ou par écrit, relativement à toute chose pertinente;
- c) exiger d'une personne qu'elle produise les renseignements ou les éléments de preuve mentionnés dans le mandat et qu'elle fournisse l'aide qui est raisonnablement nécessaire, notamment en recourant à un dispositif ou système d'archivage, de traitement ou d'extraction des données pour produire, sous quelque forme que ce soit, les renseignements ou les éléments de preuve mentionnés dans le mandat;

- d) recourir, en vue de produire, sous quelque forme que ce soit, des renseignements ou des éléments de preuve mentionnés dans le mandat, à tout dispositif ou système d'archivage, de traitement ou d'extraction des données utilisés pour exercer les activités d'un titulaire de permis;
- e) employer toute technique ou méthode d'enquête ou accomplir tout acte mentionné dans le mandat.

Entrée dans un logement

- (3) Malgré le paragraphe (2), l'enquêteur ne doit exercer le pouvoir, conféré par un mandat, de pénétrer dans un lieu ou une partie d'un lieu utilisé comme logement que si le juge de paix :
- a) est informé du fait que le mandat est demandé afin d'autoriser l'entrée dans un logement;
 - b) autorise l'entrée.

Conditions du mandat

(4) Le mandat obtenu en vertu du paragraphe (1) est assorti des conditions que le juge de paix estime souhaitables pour faire en sorte que la perquisition qu'il autorise soit raisonnable dans les circonstances.

Expiration du mandat

(5) Le mandat délivré en vertu du présent article précise sa date d'expiration, qui ne doit pas tomber plus de 30 jours après sa délivrance. Toutefois, un juge de paix peut reporter la date d'expiration d'au plus 30 jours sur demande sans préavis d'un enquêteur.

Heures d'exécution

(6) Sauf mention contraire, l'entrée ou l'accès qu'autorise un mandat délivré en vertu du présent article a lieu entre 6 heures et 21 heures.

Recours à la force

(7) L'enquêteur peut demander à des agents de police de l'aider à exécuter le mandat et peut recourir à toute la force raisonnablement nécessaire pour l'exécuter.

Entrave

(8) Nul ne doit faire entrave à l'enquêteur qui exécute un mandat en vertu du présent article, ni retenir, dissimuler, altérer ou détruire des choses pertinentes dans le cadre de l'enquête qu'il effectue conformément au mandat.

Experts

(9) Le mandat peut autoriser des personnes qui possèdent des connaissances particulières, spécialisées ou professionnelles, et toute autre personne au besoin, à accompagner l'enquêteur et à l'aider à exécuter le mandat.

Obligation d'obtempérer

(10) Si un enquêteur exige d'une personne qu'elle produise des renseignements ou des éléments de preuve ou qu'elle fournisse de l'aide aux termes de l'alinéa (2) c), celle-ci doit obtempérer.

Restitution des choses saisies

(11) L'enquêteur qui saisit quoi que ce soit en vertu du présent article ou de l'article 63 peut en faire une copie, après quoi il le rend dans un délai raisonnable.

Admissibilité

(12) La copie d'un document ou d'un dossier qui est certifiée conforme à l'original par un enquêteur est admissible en preuve au même titre que l'original et a la même valeur probante.

Saisie de choses non précisées

63 L'enquêteur qui est légitimement présent dans un lieu en vertu d'un mandat ou autrement dans l'exercice de ses fonctions peut, sans mandat, saisir toute chose qui est en évidence et dont il a des motifs raisonnables de croire qu'elle fournira des preuves relatives à une contravention à la présente loi ou aux règlements.

Perquisitions en cas d'urgence

64 (1) Un enquêteur peut exercer sans mandat les pouvoirs visés au paragraphe 62 (2) lorsque l'urgence de la situation ne rend pas raisonnablement possible l'obtention du mandat, pourvu que les conditions de sa délivrance soient réunies.

Logements

(2) Le paragraphe (1) ne s'applique pas aux bâtiments ou parties de bâtiments qui sont utilisés comme logements.

Recours à la force

(3) Dans l'exercice des pouvoirs que lui confère le présent article, l'enquêteur peut faire appel à des agents de police et recourir à toute la force raisonnablement nécessaire.

Application de l'art. 62

(4) Les paragraphes 62 (8) à (12) s'appliquent, avec les adaptations nécessaires, aux perquisitions effectuées en vertu du présent article.

EXÉCUTION

Ordonnances d'observation

65 (1) S'il lui semble qu'une personne n'observe pas la présente loi, les règlements ou une ordonnance prise ou rendue en vertu de celle-ci, le directeur peut, par voie de requête, demander à la Cour supérieure de justice de rendre une ordonnance lui enjoignant de les observer. Sur présentation de la requête, la Cour peut rendre l'ordonnance qu'elle estime indiquée.

Idem

(2) Le paragraphe (1) s'applique en plus des autres recours dont dispose le directeur, qu'il ait exercé ou non les droits que lui confèrent ces recours.

Appel

(3) Il peut être interjeté appel de l'ordonnance rendue en vertu du paragraphe (1) devant la Cour divisionnaire.

Infractions

66 (1) Est coupable d'une infraction la personne ou l'entité, à l'exclusion de l'organisme d'application, qui, selon le cas :

- a) fournit de faux renseignements, soit dans une demande ou une requête présentée en vertu de la présente loi, soit dans une déclaration ou un rapport qu'exige la présente loi;
- b) n'observe pas une ordonnance prise ou rendue, une directive donnée ou une autre exigence imposée en vertu de la présente loi, à l'exclusion d'une ordonnance prise en vertu de l'article 58;
- c) contrevient à un article de la présente loi ou des règlements, à l'exclusion d'un code de déontologie établi en vertu de l'article 75, ou ne l'observe pas.

Fournisseurs de services d'inspection immobilière

(2) Est coupable d'une infraction le dirigeant ou l'administrateur d'un fournisseur de services d'inspection immobilière qui ne prend pas de précautions raisonnables pour l'empêcher de commettre une infraction prévue au paragraphe (1).

Peines

(3) La personne ou l'entité qui est déclarée coupable d'une infraction prévue par la présente loi est passible :

- a) d'une amende maximale de 50 000 \$ et d'un emprisonnement maximal de deux ans moins un jour, ou d'une seule de ces peines, s'il s'agit d'un particulier;
- b) d'une amende maximale de 250 000 \$, s'il ne s'agit pas d'un particulier.

Prescription

(4) Est irrecevable l'instance introduite en vertu du présent article plus de deux ans après que les faits sur lesquels elle se fonde sont venus à la connaissance du directeur.

Ordonnance : indemnité ou restitution

67 (1) Le tribunal qui déclare une personne ou une entité coupable d'une infraction prévue à l'article 66 peut, en plus de lui infliger une autre peine, lui ordonner de verser une indemnité ou d'effectuer une restitution.

Cas où l'assureur a payé

(2) Si une ordonnance est rendue en faveur d'une personne ou d'une entité en vertu du paragraphe (1) et qu'un assureur lui a déjà versé une indemnité ou a déjà effectué la restitution en sa faveur, la personne ou l'entité à qui il est ordonné de verser l'indemnité ou d'effectuer la restitution remet la somme à l'assureur.

Défaut de paiement d'une amende

68 (1) En cas de défaut de paiement, depuis au moins 60 jours, d'une amende payable par suite d'une déclaration de culpabilité pour une infraction prévue à l'article 66, le directeur peut divulguer à une agence de renseignements sur le consommateur le nom de la personne en défaut, le montant de l'amende et la date depuis laquelle son paiement est en défaut.

Paiement effectué

(2) Dans les 10 jours qui suivent la date à laquelle il a été avisé du paiement intégral de l'amende, le directeur en informe l'agence de renseignements sur le consommateur.

Privilèges et charges

69 (1) En cas de défaut de paiement, depuis au moins 60 jours, d'une amende payable par suite d'une déclaration de culpabilité pour une infraction prévue à l'article 66, le directeur peut, par ordonnance, créer un privilège sur les biens de la personne ou de l'entité en cause.

Privilèges sur des biens meubles

(2) Si le privilège créé par le directeur en vertu du paragraphe (1) concerne des biens meubles :

- a) la *Loi sur les sûretés mobilières*, à l'exclusion de la partie V, s'applique avec les adaptations nécessaires au privilège, malgré l'alinéa 4 (1) a) de cette loi;
- b) le privilège est réputé une sûreté qui grève les biens meubles pour l'application de la *Loi sur les sûretés mobilières*;
- c) le directeur peut rendre la sûreté visée à l'alinéa b) opposable pour l'application de la *Loi sur les sûretés mobilières* en enregistrant un état de financement en application de cette loi.

Privilèges et charges sur des biens immeubles

(3) Si le privilège créé par le directeur en vertu du paragraphe (1) concerne un bien immeuble de la personne ou de l'entité tenue de payer l'amende, le directeur peut l'enregistrer à l'égard du bien au bureau d'enregistrement immobilier compétent et l'obligation qui découle du privilège devient une charge sur le bien au moment de son enregistrement.

Interdiction : démarches visant la vente

(4) Le directeur ne doit pas entreprendre de démarches visant la vente d'un bien immeuble à l'égard duquel il a enregistré un privilège en vertu du paragraphe (3).

Produit de la vente

(5) Si un privilège est rendu opposable par enregistrement en vertu du paragraphe (2) ou qu'il est enregistré à l'égard d'un bien immeuble en vertu du paragraphe (3) et que le bien qu'il concerne est vendu, le directeur veille à ce que les sommes qu'il reçoit par suite de la vente soient affectées au paiement de l'amende.

Mainlevée du privilège

(6) Dans les 10 jours qui suivent la date à laquelle il a connaissance du paiement intégral de l'amende, le directeur :

- a) d'une part, donne mainlevée de l'enregistrement de l'état de financement enregistré en vertu de l'alinéa (2) c);
- b) d'autre part, enregistre une mainlevée de la charge créée au moment de l'enregistrement d'un privilège en application du paragraphe (3).

PARTIE VI DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Confidentialité

70 (1) Quiconque obtient des renseignements dans l'exercice de pouvoirs ou de fonctions qui se rapportent à l'application de la présente loi ou des règlements est tenu au secret à leur égard et ne doit rien en divulguer à qui que ce soit, sauf, selon le cas :

- a) dans la mesure où l'exige toute instance introduite en vertu de la présente loi ou l'application de celle-ci ou des règlements;
- b) à un ministère ou à un organisme d'un gouvernement chargé de l'application de textes législatifs qui sont semblables à la présente loi ou qui protègent les consommateurs, ou à une autre entité à laquelle est confiée l'application de tels textes;
- c) dans la mesure où l'autorise la *Loi de 2007 sur la modernisation de la réglementation*;
- d) à une entité ou à une organisation prescrite, si la divulgation a pour objet la protection des consommateurs;
- e) à un organisme chargé de l'exécution de la loi;
- f) à son avocat;
- g) avec le consentement de la personne à laquelle se rapportent les renseignements.

Témoignage

(2) Nul ne doit être contraint à témoigner dans une instance civile relativement à des renseignements obtenus dans l'exercice de pouvoirs ou de fonctions qui se rapportent à l'application de la présente loi ou des règlements, sauf dans une instance introduite en vertu de celle-ci.

Signification

71 (1) Les avis, ordonnances et demandes sont suffisamment remis ou signifiés s'ils sont :

- a) soit remis à personne;
- b) soit envoyés par courrier recommandé;
- c) soit envoyés d'une autre manière qui permet à l'expéditeur d'en prouver la réception.

Signification réputée faite

(2) La signification faite par courrier recommandé est réputée faite le troisième jour qui suit la date de la mise à la poste, à moins que le destinataire ne démontre que, agissant de bonne foi, il n'a reçu l'avis, l'ordonnance ou la demande qu'à une date ultérieure pour cause d'absence, d'accident ou de maladie ou pour un autre motif indépendant de sa volonté.

Exception

(3) Malgré les paragraphes (1) et (2), le Tribunal peut ordonner le recours à tout autre mode de signification qu'il estime indiqué dans les circonstances.

Droits

72 (1) Le ministre peut, par arrêté, fixer les droits qui sont payables en application de la présente loi pour un permis, le renouvellement d'un permis, le dépôt tardif de documents et d'autres démarches administratives.

Exception

(2) Le paragraphe (1) ne s'applique pas s'il y a un organisme d'application.

Partie III de la Loi de 2006 sur la législation

(3) Les arrêtés pris en vertu du présent article ne sont pas des règlements pour l'application de la partie III (Règlements) de la *Loi de 2006 sur la législation*.

Déclaration admissible en preuve

73 (1) Les déclarations concernant l'une ou l'autre des questions suivantes qui se présentent comme étant attestées par le directeur sont admissibles en preuve dans toute instance et font foi, en l'absence de preuve contraire, des faits qui y sont énoncés, sans qu'il soit nécessaire d'établir sa qualité officielle ni l'authenticité de sa signature :

- a) l'agrément ou le non-agrément d'une personne;
- b) le dépôt ou le non-dépôt d'un document qui doit ou peut être déposé auprès du registraire;
- c) la date à laquelle les faits sur lesquels l'instance est fondée sont venus à la connaissance du directeur;
- d) toute autre question qui se rapporte à l'agrément ou au non-agrément de personnes ou au dépôt ou au non-dépôt de renseignements.

Force probante des documents

(2) Les documents rédigés en application de la présente loi qui se présentent comme étant signés par le directeur ou leurs copies certifiées conformes sont admissibles en preuve dans toute instance et font foi, en l'absence de preuve contraire, qu'ils sont signés par lui, sans qu'il soit nécessaire d'établir sa qualité officielle ni l'authenticité de sa signature.

Renseignements concernant les titulaires de permis

74 (1) Le registraire rend publics le nom des titulaires de permis et les autres renseignements prescrits les concernant, selon ce qu'exigent les règlements.

Idem

(2) Le nom des titulaires de permis est rendu public sous la forme et de la manière prescrites et est accompagné des renseignements prescrits.

Règlements du ministre, codes

75 (1) Le ministre peut, par règlement :

- a) régir les exigences en matière de formation, d'expérience et d'examen applicables aux demandeurs de permis ou de renouvellement de permis et aux titulaires de permis, y compris :
 - (i) exiger qu'ils satisfassent aux exigences en matière de formation précisées par le conseil d'administration de l'organisme d'application, le ministre, le directeur ou le registraire ou qu'ils terminent le programme d'études ou suivent le ou les cours désignés par le même conseil, ministre, directeur ou registraire,
 - (ii) autoriser le conseil d'administration de l'organisme d'application, le ministre, le directeur ou le registraire à désigner les organismes autorisés à fournir les programmes et les cours désignés en vertu du sous-alinéa (i),
 - (iii) exiger que les exigences en matière de formation précisées en vertu du sous-alinéa (i) et la liste des programmes et des cours désignés en vertu de ce sous-alinéa soient mises à la disposition du public;

- b) régir les exigences que doit respecter l'inspecteur immobilier lorsqu'il effectue une inspection immobilière, notamment :
 - (i) prescrire les caractéristiques et les composantes à inspecter dans le logement ou le bien résidentiel et la manière de le faire,
 - (ii) préciser le travail que les inspecteurs immobiliers agréés sont tenus d'accomplir dans le cadre d'une inspection immobilière,
 - (iii) adopter par renvoi, avec les modifications qu'il juge nécessaires ou souhaitables, tout ou partie d'un code ou d'une norme régissant une question relative à l'inspection, et en exiger l'observation;
- c) régir l'assurance que les titulaires de permis doivent souscrire, y compris :
 - (i) prescrire les types d'assurance qu'ils doivent souscrire,
 - (ii) prescrire la somme minimale assurée qu'ils doivent souscrire pour chaque type d'assurance,
 - (iii) régir l'assurance collective qu'ils souscrivent, notamment :
 - (A) autoriser le conseil d'administration de l'organisme d'application désigné ou, en l'absence d'un tel organisme, le ministre à prendre des mesures pour qu'une assurance collective soit offerte, à l'administrer en leur nom et à agir à titre d'assuré nommément désigné,
 - (B) exiger qu'ils participent au régime d'assurance collective;
- d) établir un code de déontologie pour l'application de l'article 58;
- e) régir la compétence et la procédure de tout comité constitué en application de la présente loi;
- f) traiter des questions pour lesquelles le pouvoir de prendre des règlements lui est délégué par le lieutenant-gouverneur en conseil en vertu de l'alinéa 76 (1) w).

Code de déontologie

(2) Un règlement pris en vertu de l'alinéa (1) f) peut faire partie d'un code de déontologie établi en vertu de l'alinéa (1) d).

Incompatibilité

(3) Les règlements que le lieutenant-gouverneur en conseil prend en vertu de l'article 76 l'emportent sur tout règlement incompatible pris en vertu du présent article.

Règlements du lieutenant-gouverneur en conseil

76 (1) Le lieutenant-gouverneur en conseil peut, par règlement :

- a) définir, pour l'application de la présente loi et des règlements, tout terme utilisé mais non défini dans la présente loi;
- b) préciser toute question ou chose que la présente loi mentionne comme étant prescrite ou devant s'effectuer conformément aux règlements, à l'exclusion d'une question ou d'une chose que la présente loi mentionne comme étant prescrite par le ministre;
- c) soustraire une personne, une catégorie de personnes ou une catégorie d'activités à l'application d'une disposition de la présente loi ou des règlements et assortir toute dispense de conditions;
- d) préciser les exigences auxquelles doit satisfaire une personne visée à l'article 2 afin d'être soustraite à l'application de la présente loi;
- e) préciser les dispositions de la présente loi et des règlements auxquelles est assujettie une personne visée à l'article 2 dans les circonstances précisées dans les règlements;
- f) traiter des demandes de permis ou de renouvellement de permis;
- g) exiger que le demandeur de permis ou de renouvellement de permis fournisse des renseignements au registraire au sujet d'autres personnes pour l'aider à déterminer si ces personnes sont ou peuvent être des personnes intéressées;
- h) préciser les renseignements que les titulaires de permis doivent fournir au registraire et exiger que ces renseignements soient appuyés d'un affidavit;
- i) exiger que le registraire rende public le nom des titulaires de permis et prescrire la forme sous laquelle et la manière dont il doit le faire, et préciser les autres renseignements les concernant qu'il doit rendre publics;
- j) sous réserve de l'alinéa 75 (1) b), préciser les responsabilités des fournisseurs de services d'inspection immobilière ou des inspecteurs immobiliers;

- k) prescrire les questions que les inspecteurs immobiliers doivent divulguer aux fournisseurs de services d'inspection immobilière qui les emploient ou qui sont des employeurs éventuels, et les circonstances dans lesquelles ces divulgations sont exigées;
- l) sous réserve de l'alinéa 75 (1) b), régir les activités des titulaires de permis, y compris :
 - (i) préciser les conditions que les fournisseurs de services d'inspection immobilière agréés et les inspecteurs immobiliers agréés agissant aux termes de l'alinéa 37 (2) b) sont tenus d'inclure dans les contrats d'inspection immobilière qu'ils concluent avec leurs clients,
 - (ii) préciser les questions que les titulaires de permis doivent divulguer au cours de la tenue d'une inspection immobilière ou de l'exécution d'un contrat d'inspection immobilière et le moment où ils doivent le faire, y compris les conditions dans lesquelles ces divulgations sont exigées et les questions relatives aux intérêts détenus, selon le cas, dans :
 - (A) des fournisseurs de services d'inspection immobilière, autres que ceux qui les emploient, dans le cas des inspecteurs immobiliers,
 - (B) d'autres fournisseurs de services d'inspection immobilière, dans le cas des fournisseurs de services d'inspection immobilière,
 - (iii) préciser les déclarations que les titulaires de permis doivent fournir à l'égard de la tenue d'une inspection immobilière ou de l'exécution d'un contrat d'inspection immobilière, la manière dont ils doivent le faire, leur contenu, les circonstances dans lesquelles elles ne sont pas exigées et les conséquences du défaut de les fournir;
- m) exiger que les titulaires de permis fournissent une preuve de leur permis sur demande et dans les circonstances prescrites et préciser la nature de la preuve et la manière dont elle doit être fournie;
- n) exiger que les titulaires de permis tiennent des locaux commerciaux qui soient conformes aux règles prescrites;
- o) traiter des exigences en matière de sûreté financière qui s'appliquent aux titulaires de permis, y compris exiger qu'ils fournissent un cautionnement, qu'ils soient assurés ou qu'ils disposent de garanties accessoires, et prescrire la réalisation des cautionnements, la disposition du produit et les autres conditions relatives aux exigences en matière de sûreté financière;
- p) régir les documents et les dossiers que doivent conserver les titulaires de permis, y compris la manière dont ils sont conservés, l'endroit où ils le sont et leur délai de conservation, et autoriser le registrateur à préciser l'endroit où ils doivent être conservés;
- q) préciser la marche à suivre et les autres questions relatives aux plaintes présentées en vertu de l'article 57;
- r) régir la composition du comité de discipline et du comité d'appel et, sous réserve du paragraphe 58 (3), régir les questions relatives à la nomination de leurs membres;
- s) traiter des inspections et des enquêtes prévues par la présente loi;
- t) exiger que tout renseignement exigé en vertu de la présente loi se présente sous la forme approuvée par le directeur, le registrateur ou le ministre, selon ce que précise le règlement;
- u) préciser des règles relatives aux adresses aux fins de signification pour l'application de la présente loi;
- v) autoriser le directeur ou le conseil d'administration de l'organisme d'application à mettre en oeuvre des programmes d'assurance de la qualité relativement à l'application de la présente loi ou des règlements et à utiliser les renseignements recueillis en vertu de la présente loi pour les besoins de ces programmes;
- w) déléguer au ministre le pouvoir de prendre un règlement en vertu du présent article;
- x) prévoir toute mesure de transition nécessaire pour la mise en application efficace de la présente loi ou des règlements, notamment :
 - (i) autoriser les personnes qui ne sont pas des titulaires de permis, mais qui concluent un contrat d'inspection immobilière avec un client avant l'entrée en vigueur de l'article 37, à continuer d'exécuter le contrat, sous réserve des exigences énoncées dans les règlements,
 - (ii) régir l'application de dispositions prescrites de la présente loi et des règlements aux titulaires de permis et aux autres personnes prescrites.

Pouvoir résiduel d'agir

(2) Malgré toute délégation qu'il fait au ministre en vertu de l'alinéa (1) w) et sans avoir à révoquer la délégation, le lieutenant-gouverneur en conseil conserve le pouvoir de prendre des règlements à l'égard du pouvoir qui fait l'objet de la délégation.

Non une révocation de la délégation

(3) La prise d'un règlement auquel s'applique le paragraphe (2) par le lieutenant-gouverneur en conseil n'entraîne la révocation d'une délégation faite en vertu du présent article que si le règlement le précise.

Maintien des règlements du ministre

(4) Le lieutenant-gouverneur en conseil peut, par règlement, révoquer la délégation faite en faveur du ministre en vertu de l'alinéa (1) w). Toutefois, la révocation n'entraîne pas l'abrogation des règlements pris jusque-là par le ministre en vertu du pouvoir délégué.

Remarque : L'article 77 entre en vigueur le jour de l'entrée en vigueur de l'article 80 de la présente loi. (Voir : 2017, chap. 5, annexe 1, par. 82 (2))

Maintien de l'organisme appelé Ontario Association of Home Inspectors

77 (1) L'organisme appelé Ontario Association of Home Inspectors constitué comme personne morale sans capital-actions en vertu de la loi intitulée *Ontario Association of Home Inspectors Act, 1994*, qui constitue le chapitre Pr65, dans sa version antérieure à son abrogation, est maintenu comme personne morale à laquelle s'applique la partie III de la *Loi sur les personnes morales*.

Objets maintenus

(2) Les objets de la personne morale sont ceux qui sont énoncés à l'article 3 de la loi intitulée *Ontario Association of Home Inspectors Act, 1994*, qui constitue le chapitre Pr65, dans sa version antérieure à son abrogation.

PARTIE VII (OMISE)

78 OMIS (MODIFICATION DE LA PRÉSENTE LOI).

PARTIE VIII (OMISE)

79 à 81 OMIS (MODIFICATION OU ABROGATION D'AUTRES TEXTES LÉGISLATIFS).

PARTIE IX (OMISE)

82 OMIS (ENTRÉE EN VIGUEUR DE DISPOSITIONS DE LA PRÉSENTE LOI).

83 OMIS (ÉDICTION DU TITRE ABRÉGÉ DE LA PRÉSENTE LOI).

English

Retour au début