REAL ESTATE AGENTS' LICENSING ACT
RSNWT 1988,c.48(Supp.)
In force January 1, 1991;
SI-045-90

LOI SUR LA DÉLIVRANCE DE LICENCES AUX AGENTS IMMOBILIERS
LRTN-O 1988, ch. 48 (Suppl.)
En vigueur le 1er janvier 1991;
TR-045-90

AMENDED BY
SNWT 1994,c.7
In force January 1, 1995;
SI-019-94
SNWT 1995,c.11
SNWT 2002,c.21
SNWT 2010,c.16
SNWT 2023,c.8
In force April 1, 2023

MODIFIÉE PAR
LTN-O 1994, ch. 7
En vigueur le 1er janvier 1995;
TR-019-95
LTN-O 1995, ch. 11
LTN-O 2002, ch. 21
LTN-O 2010, ch. 16
LTN-O 2023, ch. 8
En vigueur le 1er avril 2023

This consolidation is not an official statement of the law. It is an office consolidation prepared by Legislation Division, Department of Justice, for convenience only. The authoritative text of statutes can be ascertained from the *Revised Statutes of the Northwest Territories, 1988* and the Annual Volumes of the Statutes of the Northwest Territories.

Any Certified Bills not yet included in the Annual Volumes can be obtained through the Office of the Clerk of the Legislative Assembly.

Certified Bills, copies of this consolidation and other G.N.W.T. legislation can be accessed online at

https://www.justice.gov.nt.ca/en/browse/laws-and-legislation/

La présente codification administrative ne constitue pas le texte officiel de la loi; elle n'est établie qu'à titre documentaire par les Affaires législatives du ministère de la Justice. Seules les lois contenues dans les *Lois révisées des Territoires du Nord-Ouest (1988)* et dans les volumes annuels des Lois des Territoires du Nord-Ouest ont force de loi.

Les projets de loi certifiés ne figurant pas dans les volumes annuels peuvent être obtenus en s'adressant au bureau du greffier de l'Assemblée législative.

Les projets de loi certifiés, copies de la présente codification administrative et autres lois du G.T.N.-O. sont disponibles en ligne à l'adresse suivante :

https://www.justice.gov.nt.ca/en/browse/laws-and-legislation/

REAL ESTATE AGENTS' LICENSING ACT

TABLE OF CONTENTS

INTERPRETATION

Definitions	1		

APPLICATION

Application of Act	2	(1)	Champ d'application
Exemption		(2)	Exceptions
No exemption for agent		(3)	Restriction

LICENCES

Trading in real estate	3	(1)	Opérations immobilières
Employment of salesperson		(2)	Engagement des représentants
Prohibition	4		Interdiction
Eligibility for licence as agent	5		Conditions d'admissibilité
Application for licence as agent	6		Demande de licence d'agent
Application in name of agent	7		Personne morale et société de personnes
Representative	8	(1)	Porte-parole
Qualifications		(2)	Conditions d'admissibilité
Prohibition		(3)	Interdiction
Replacement of representative		(4)	Désignation d'un successeur
Eligibility for licence as salesperson	9		Conditions d'admissibilité
Application for licence as salesperson	10	(1)	Demande de licence de représentant
Exception		(2)	Exception
Issuance of licence	11	(1)	Délivrance de la licence
Exemption		(2)	Exemption
Expiry of licence	12		Date d'expiration
Renewal of licence	13	(1)	Renouvellement
Continuation of licence		(2)	Maintien en vigueur
Duties of agent	14	(1)	Obligations de l'agent
Duty of salesperson		(2)	Obligation du représentant
Information	15		Renseignements supplémentaires
Change in partnership	16	(1)	Modification de la composition d'une société
Termination of employment		(2)	Cessation d'emploi
Forfeiture of bond		(3)	Confiscation du cautionnement
Temporary licence	17		Licence temporaire

CANCELLATION OR SUSPENSION OF LICENCE

Cancellation or suspension of licence	18		Annulation ou suspension de la licence
Cancellation or suspension of licence of agent	19		Annulation ou suspension de la licence d'un agent
Salesperson not to trade	20		Interdiction au représentant d'effectuer des opérations
Notice of intention	21	(1)	Préavis

LOI SUR LA DÉLIVRANCE DE LICENCES AUX AGENTS IMMOBILIERS

TABLE DES MATIÈRES

DÉFINITIONS

Définitions

CHAMP D'APPLICATION

LICENCES

ANNULATION OU SUSPENSION D'UNE LICENCE

Content of notice		(2)	Contenu de l'avis
No application for hearing		(3)	Absence de demande d'audience
Notice of hearing	22		Avis
Examination of evidence	23	(1)	Examen préalable de la preuve
Conduct of hearing		(2)	Audience
Written reasons	24		Motifs écrits
Appeal	25		Appel
Interim suspension	26	(1)	Suspension temporaire
Notice of interim suspension	(2)		Avis de suspension temporaire

FORFEITURE OF BOND			CONFISCATION DU CAUTIONNEMENT
Forfeiture of bond	27	(1)	Confiscation du cautionnement
Surety to pay		(2)	Obligation de la caution
Money retained in trust		(3)	Fiducie
Money paid out	28		Versement
Further judgments	29		Jugements subséquents
Payment to superintendent	30	(1)	Fiducie
Money paid out		(2)	Versement
Liability of surety	31		Responsabilité de la caution

INSPECTION AND INVESTIGATION			INSPECTION ET ENQUÊTE
Inspection	32	(1)	Inspection
Entry on business premises		(2)	Examen des locaux professionnels
Production of documents		(3)	Remise des documents
Definition: "investigation"	33	(1)	Définition : «enquête»
Investigation		(2)	Enquête
Powers on investigation	34	(1)	Pouvoirs
Obstruction of investigation		(2)	Entrave
Destruction of documents		(3)	Destruction de documents
Documents	35	(1)	Documents
Seizure		(2)	Saisie
Production of documents on demand	36		Obligation de remettre les documents

APPOINTMENT OF RECEIVER			NOMINATION D'UN SÉQUESTRE
Appointment of receiver	37	(1)	Nomination d'un séquestre
Security of funds		(2)	Sécurité des fonds
Appeal		(3)	Appel

APPEAL			APPEL
Procedure	38	(1)	Procédure
Powers of Supreme Court		(2)	Pouvoirs de la Cour suprême
Order continued		(3)	Exécution pendant l'instance
Decision final		(4)	Jugement définitif

ACCOUNTS			COMPTABILITÉ
Books of agent	39		Registres de l'agent
Trust ledger	40		Grand livre des comptes en fiducie
Trust money	41		Sommes détenues en fiducie
Auditor's report	42		Rapport du vérificateur

Retention of records	43		Garde des dossiers
Deposit of trust money	44	(1)	Dépôt
Interest on trust account		(2)	Intérêt
Arrangement regarding interest		(3)	Comptes distincts

REGULATION OF TRADING			RÉGLEMENTATION DES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES
Definition: "guaranteed sale agreement"	45	(1)	Définition : «convention de vente garantie»
Trust account		(2)	Compte distinct
Deposit		(3)	Dépôt
Disposition of deposit	46	(1)	Disposition
Forfeiture of deposit		(2)	Confiscation
Commission not payable on purchase	47		Non-paiement de la commission à l'achat
Salesperson	48		Représentant
Undertaking by agent	49		Engagement de l'agent
Advertising	50	(1)	Publicité
Reference to name of salesperson		(2)	Nom du représentant
Use of name by agent	51		Nom de l'agent
Disclosure of interest	52		Communication des intérêts
Purchase by agent or salesperson	53		Achat par un agent ou représentant
Employment of salesperson of another agent	54		Emploi du représentant d'un autre agent
Payment of commission	55		Versement des commissions
Duties of salesperson	56		Obligations du représentant
Commission	57	(1)	Commission
Agreement for commission		(2)	Détermination de la commission
No agreement for commission		(3)	Absence d'entente
Prohibited arrangement for commission	58		Ententes interdites
Agreement to list real estate	59	(1)	Entente écrite
Agreement void		(2)	Nullité
Copy of offer or acceptance of offer	60		Remise de la copie de l'offre

TRADING IN REAL ESTATE OUTSIDE THE TERRITORIES			OPÉRATIONS SUR DES BIENS IMMOBILIERS SITUÉS À L'EXTÉRIEUR DES TERRITOIRES
Prospectus	61	(1)	Prospectus
Exception		(2)	Exceptions
Representation regarding prospectus		(3)	Interdiction
Duties of vendor and rights of purchaser	62	(1)	Obligations du vendeur et droits de l'acheteur
Retention of acknowledgment		(2)	Conservation de la reconnaissance
Rescission of contract	63	(1)	Annulation du contrat
Onus		(2)	Charge de la preuve
Other remedies		(3)	Autres recours
Contents of prospectus	64		Contenu du prospectus
Inquiry by superintendent	65	(1)	Enquêtes
Costs of inquiry		(2)	Frais
Acceptance of prospectus	66	(1)	Acceptation
Refusal of prospectus		(2)	Refus
Order to cease trading	67		Annulation
Amended or new prospectus	68		Prospectus révisé
Expiry of prospectus	69		Date d'expiration

ADMINISTRATION			ADMINISTRATION
Superintendent	70		Surintendant
Service of notice	71	(1)	Signification
Notice by mail		(2)	Signification par la poste
Liability	72	(1)	Immunité
Government not liable		(2)	Immunité du gouvernement
OFFENCE AND PUNISHMENT			**INFRACTION ET PEINE**
False statement	73		Fausse déclaration
Offences: sections 61, 62, 68	74	(1)	Infractions et peines
General offence		(2)	Règle générale
Return of commission	75		Restitution de la commission
Burden of proof	76		Charge de la preuve
Limitation period	77		Prescription
REGULATIONS			**RÈGLEMENTS**
Regulations	78		Règlements

REAL ESTATE AGENTS' LICENSING ACT

INTERPRETATION

Definitions

1. In this Act,

"agent" means a person who, either alone or through a salesperson or official, trades on behalf of another person for or on the hope or promise of compensation, gain or reward, and includes a person who holds himself or herself out to be a real estate agent; (*agent*)

"document" means books, accounts, accounting records, papers, contracts, computer records, correspondence and other records and documents; (*document*)

"person" includes a partnership; (*personne*)

"real estate" means

(a) real property,
(b) leasehold property,
(c) a business, with or without premises, and the fixtures, stock-in-trade, goods and chattels associated with the operation of the business, or
(d) a time-sharing agreement with respect to real or leasehold property which
  (i) allows a person to use, occupy or possess the property for two or more periods of continuous use, and
  (ii) provides that at least one period of continuous use following the first period of continuous use commences in a year subsequent to the year in which the first period commences; (*biens immobiliers*)

"salesperson" means an individual who is employed by an agent to trade; (*représentant*)

"superintendent" means the superintendent of real estate appointed under section 70; (*surintendant*)

"trade" means

(a) a transaction in real estate by sale, purchase, agreement for sale, exchange, option, lease, rental or otherwise,
(b) an offer or attempt to list real estate for a

LOI SUR LA DÉLIVRANCE DE LICENCES AUX AGENTS IMMOBILIERS

DÉFINITIONS

Définitions

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

«agent» Personne qui, seule ou par l'intermédiaire d'un représentant, effectue pour autrui des opérations immobilières moyennant rétribution, profit ou récompense, ou dans l'espoir ou sous la promesse de rétribution, profit ou récompense, ainsi qu'une personne qui se présente comme telle. (*agent*)

«biens immobiliers»

a) Les biens immeubles;
b) les biens à bail;
c) une entreprise, que les locaux d'exploitation soient compris ou non, ainsi que les objets fixés à demeure, le stock, et les biens et chatels liés à son exploitation;
d) une entente de multipropriété applicable à un bien immobilier ou à un bien à bail, qui prévoit à la fois :
  (i) qu'une personne peut occuper, posséder ou utiliser le bien en question pendant au moins deux périodes d'utilisation continue,
  (ii) qu'au moins une de ces périodes qui suivent la première commence au cours d'une année postérieure à celle au cours de laquelle la première période commence. (*real estate*)

«document» Tout dossier ou document, notamment des livres, des comptes, des registres comptables, des pièces, des contrats, des registres informatisés ou des lettres. (*document*)

«opération immobilière»

a) La vente, l'achat, la convention de vente, l'échange, l'option, la location ou toute autre opération portant sur des biens immobiliers;
b) l'offre ou la tentative d'inscrire des biens immobiliers en vue d'une opération mentionnée à l'alinéa a);
c) tout acte, notamment annonce ou négociation, qui favorise, directement ou

transaction referred to in paragraph (a), or

(c) an advertisement, negotiation or other act which directly or indirectly furthers a transaction, offer or attempt referred to in paragraph (a) or (b),

and the verb "trade" has a corresponding meaning. (*opération immobilière*)

indirectement, une opération, une offre ou une tentative mentionnée aux alinéas a) ou b). (*trade*)

«personne» Y sont assimilées les sociétés en nom collectif. (*person*)

«représentant» Personne qu'un agent engage pour effectuer des opérations immobilières. (*salesperson*)

«surintendant» Le surintendant des biens immobiliers nommé en vertu de l'article 70. (*superintendent*) LTN-O 1994, ch. 7, ann.

APPLICATION

Application of Act

2. (1) This Act applies to an agent or a salesperson or to a trade by an agent or a salesperson.

Exemption

(2) This Act, except sections 61 to 69 and 73 to 77, does not apply to a trade by

(a) an assignee, receiver, receiver manager, liquidator, trustee or custodian or other person acting as directed by
  (i) an Act of the Territories or an Act of the Parliament of Canada, or
  (ii) an order of a court;

(b) an administrator of an estate or an executor or trustee acting under the terms of a will, marriage settlement or deed of trust;

(c) a bank, credit union or an insurer where the real estate is owned by the bank, credit union or insurer;

(d) a person, and an official or employee of that person, where that person
  (i) acquires a substantial interest in real estate, or
  (ii) disposes of real estate in which that person has a substantial interest,
  and no commission or other remuneration is paid with respect to the trade;

(e) a person, where the real estate consists only of mineral rights;

(f) a member in good standing of the Law Society of the Northwest Territories, where the trade is made in the course of and as part of the legal practice of the member; or

(g) Housing Northwest Territories, or a housing authority, association or society, where the trade is made in the course of

CHAMP D'APPLICATION

Champ d'application

2. (1) La présente loi s'applique aux agents, aux représentants et aux opérations immobilières qu'ils effectuent.

Exceptions

(2) À l'exception des articles 61 à 69 et 73 à 77, la présente loi ne s'applique pas aux opérations immobilières effectuées par :

a) un séquestre, un séquestre-gérant, un liquidateur, un syndic, un fiduciaire, un gardien ou toute autre personne qui agit en conformité avec une loi territoriale, une loi fédérale ou une ordonnance judiciaire;

b) l'administrateur d'une succession, l'exécuteur testamentaire ou le fiduciaire qui agit en conformité avec les modalités d'un testament, d'un arrangement matrimonial ou d'un acte scellé portant constitution d'une fiducie;

c) une banque, une caisse populaire ou un assureur, dans les cas où ils sont propriétaires des biens immobiliers en question;

d) la personne, ainsi que son représentant ou employé, qui acquiert un intérêt important sur un bien immobilier ou aliène le bien immobilier sur lequel elle possède un intérêt important, dans la mesure où aucune commission ou autre rétribution n'est versée à l'égard de l'opération;

e) la personne qui effectue des opérations immobilières portant uniquement sur des droits miniers;

f) un membre en règle du barreau des Territoires du Nord-Ouest, dans la mesure où l'opération immobilière est effectuée dans le cadre normal de ses activités

business of Housing Northwest Territories.

professionnelles;

g) Habitation Territoires du Nord-Ouest ou un office d'habitation, une association de logement ou une société d'habitation, dans la mesure où l'opération immobilière est effectuée dans le cadre des activités commerciales d'Habitation Territoires du Nord-Ouest.

No exemption for agent

(3) The exemption in subsection (2) does not apply where an agent or salesperson is directly or indirectly involved in the trade. SNWT 2023,c.8,s.16.

Restriction

(3) L'exemption visée au paragraphe (2) ne s'applique pas si un agent ou un représentant participe, directement ou indirectement, à l'opération immobilière. LTN-O 2023, ch. 8, art. 16.

LICENCES

LICENCES

Trading in real estate

3. (1) No person shall trade unless the person is licensed as an agent or licensed as a salesperson.

Opérations immobilières

3. (1) Il est interdit d'effectuer des opérations immobilières sans être titulaire d'une licence d'agent ou de représentant.

Employment of salesperson

(2) No agent shall employ a salesperson unless that individual is licensed as a salesperson.

Engagement des représentants

(2) Il est interdit à un agent d'engager un représentant qui n'est pas titulaire d'une licence de représentant.

Prohibition

4. No person who is not licensed as an agent or salesperson shall act as an agent or a salesperson or allow others to believe that he or she is acting as an agent or a salesperson.

Interdiction

4. Il est interdit à toute personne qui n'est pas titulaire d'une licence d'agent ou de représentant d'exercer cette profession ou de permettre à autrui de croire qu'il le fait.

Eligibility for licence as agent

5. A person is eligible to be licensed as an agent if that person maintains a business office in the Northwest Territories and

(a) in the case of an individual,
  (i) has attained the age of 19 years, and
  (ii) **Repealed, SNWT 2002,c.21,s.2.**
  (iii) has the prescribed education, training and examination qualifications required of agents; or
(b) in the case of a corporation or a partnership,
  (i) is registered under the laws of the Northwest Territories, and
  (ii) has designated a representative under section 8.

SNWT 2002,c.21,s.2.

Conditions d'admissibilité

5. Une personne peut obtenir une licence d'agent, à la condition d'avoir un bureau dans les Territoires du Nord-Ouest et :

a) dans le cas d'une personne physique :
  (i) être âgée d'au moins 19 ans,
  (ii) **Abrogé, LTN-O 2002, ch. 21, art. 2.**
  (iii) satisfaire aux exigences réglementaires en matière de connaissances, de formation et d'examen applicables aux agents;
b) dans le cas d'une personne morale ou d'une société en nom collectif :
  (i) être enregistrée en conformité avec les lois des territoires,
  (ii) avoir désigné son représentant en conformité avec l'article 8.

LTN-O 1994, ch. 7, ann; LTN-O 2002, ch. 21, art. 2.

Application for licence as agent

6. A person may apply for a licence as an agent by submitting to the superintendent

(a) a completed application in the prescribed form;
(b) the prescribed fee; and
(c) a bond in the prescribed amount.

Demande de licence d'agent

6. Une personne peut demander une licence d'agent en faisant parvenir au surintendant :

a) le formulaire réglementaire de demande, dûment rempli;
b) le droit réglementaire;
c) le cautionnement réglementaire.

Application in name of agent

7. A corporation or partnership may apply for a licence as an agent in the name of the corporation or partnership.

Personne morale et société de personnes

7. Une personne morale ou une société en nom collectif peut demander une licence d'agent en son propre nom. LTN-O 1994, ch. 7, ann.

Representative

8. (1) A corporation or partnership shall designate one individual who shall act as its representative.

Porte-parole

8. (1) Les personnes morales et les sociétés en nom collectif désignent une personne physique à titre de porte-parole.

Qualifications

(2) A representative shall

(a) be licensed as a salesperson;

(b) have the prescribed education, training and examination qualifications required of agents;

(c) in the case of a corporation, be a member of the board of directors of the corporation or an officer or manager of the corporation; or

(d) in the case of a partnership, be a partner or an officer or manager of the partnership.

Conditions d'admissibilité

(2) Le porte-parole satisfait aux conditions suivantes :

a) être titulaire d'une licence de représentant;

b) satisfaire aux exigences réglementaires en matière de connaissances, de formation et d'examen applicables aux agents;

c) dans le cas d'une personne morale, être membre du conseil d'administration ou dirigeant de la personne morale;

d) dans le cas d'une société en nom collectif, être un associé ou un dirigeant de la société.

Prohibition

(3) No person shall act as the representative of more than one corporation or partnership at the same time.

Interdiction

(3) Il est interdit d'être le porte-parole de plus d'une personne morale ou société en nom collectif en même temps.

Replacement of representative

(4) Where a representative dies, becomes incapacitated or ceases to comply with subsection (2), the corporation or partnership shall designate another individual as its representative under this section.

Désignation d'un succes-seur

(4) En cas de décès de son porte-parole ou s'il est incapable d'agir ou ne satisfait plus aux exigences du paragraphe (2), la personne morale ou la société en nom collectif est tenue d'en désigner un autre sous le régime du présent article. LTN-O 1994, ch. 7, ann.

Eligibility for licence as salesperson

9. An individual is eligible to be licensed as a salesperson if he or she

(a) has attained the age of 19 years;

(b) **Repealed, SNWT 2002,c.21,s.3.**

(c) has the prescribed education, training and examination qualifications required of salespersons; and

(d) is an agent or is a salesperson of an agent.

SNWT 2002,c.21,s.3.

Conditions d'admissibilité

9. Une personne physique peut obtenir une licence de représentant, si elle satisfait aux conditions suivantes :

a) être âgée d'au moins 19 ans;

b) **Abrogé, LTN-O 2002, ch. 21, art. 3.**

c) satisfaire aux exigences réglementaires en matière de connaissances, de formation et d'examen applicables aux représentants;

d) être un agent ou le représentant d'un agent.

LTN-O 2002, ch. 21, art. 3.

Application for licence as salesperson

10. (1) An individual may apply for a licence as a salesperson by submitting to the superintendent

(a) a completed application in the prescribed form;

(b) a written declaration made by an agent or the representative of an agent that the applicant, if granted a licence, is to act as a salesperson of the agent; and

(c) the prescribed fee.

Demande de licence de représentant

10. (1) Une personne physique peut demander une licence de représentant en faisant parvenir au surintendant :

a) le formulaire réglementaire de demande, dûment rempli;

b) la déclaration écrite d'un agent ou de son porte-parole indiquant qu'il engagera le demandeur, si la licence lui est accordée, à titre de représentant;

c) le droit réglementaire.

Exception

(2) A representative or agent applying for a licence as a salesperson is not required to submit the declaration referred to in paragraph (1)(b).

(2) Le porte-parole ou l'agent qui demande une licence de représentant n'a pas à présenter la demande visée à l'alinéa (1)b).

Exception

Issuance of licence

11. (1) The superintendent may issue a licence to an applicant if the superintendent is satisfied that the applicant has fulfilled the requirements of this Act and the regulations.

11. (1) Le surintendant peut délivrer une licence à un demandeur, s'il est convaincu qu'il satisfait aux exigences de la présente loi et de ses règlements.

Délivrance de la licence

Exemption

(2) Notwithstanding subsection (1), the superintendent may issue a licence to an applicant who does not fulfil the requirements of the Act and the regulations where the applicant is exempted by regulation.

(2) Par dérogation au paragraphe (1), le surintendant peut délivrer une licence à un demandeur qui ne satisfait pas aux exigences de la présente loi et des règlements, s'il en est exempté par règlement.

Exemption

Expiry of licence

12. A licence expires at midnight on March 31 of each year, unless the licence has been previously renewed, terminated or cancelled or is a temporary licence.

12. Une licence expire le 31mars, sauf si auparavant elle a été renouvelée, annulée ou a pris fin, ou s'il s'agit d'une licence temporaire.

Date d'expiration

Renewal of licence

13. (1) The superintendent shall renew a licence if an applicant submits the prescribed fee and a completed renewal application in the prescribed form before the expiry of the existing licence.

13. (1) Le surintendant renouvelle une licence, si le demandeur lui fait parvenir le droit réglementaire et le formulaire réglementaire de demande de renouvellement de licence avant la date d'expiration de celle-ci.

Renouvellement

Continuation of licence

(2) Where an application is made to renew a licence and the prescribed fee is paid, the licence shall be deemed to continue until the renewal is granted.

(2) Lorsqu'une demande de renouvellement de licence est faite et que le droit réglementaire est versé, la licence est réputée demeurer en vigueur jusqu'à ce que le renouvellement soit accordé.

Maintien en vigueur

Duties of agent

14. (1) An agent shall immediately submit to the superintendent written notice of

(a) a change in the address of the business office of the agent;
(b) the amendment or cancellation of a bond provided under this Act;
(c) a change in the bank or credit union in which the agent maintains a trust account;
(d) the termination of employment of a salesperson;
(e) a change in the partners where the agent is a partnership;
(f) a change in the officers or directors of a corporation where the agent is a corporation; and
(g) a change of the representative where the agent is a corporation or partnership.

14. (1) L'agent informe immédiatement par écrit le surintendant :

a) d'un changement d'adresse professionnelle;
b) d'une modification du cautionnement fourni sous le régime de la présente loi ou de son annulation;
c) d'un changement de banque ou de caisse populaire où l'agent a son compte en fiducie;
d) de la cessation d'emploi d'un représentant;
e) d'une modification de sa composition, dans le cas d'une société en nom collectif;
f) d'une modification intervenue parmi les dirigeants ou les administrateurs, dans le cas d'une personne morale;
g) de la désignation d'un nouveau représentant, dans le cas d'une personne morale ou d'une société en nom collectif.

Obligations de l'agent

Duty of salesperson

(2) A salesperson shall immediately submit to the superintendent written notice of the termination of his or her employment with an agent.

(2) Le représentant informe immédiatement par écrit le surintendant de la cessation de son emploi auprès d'un agent. LTN-O 1994, ch. 7, ann.

Obligation du représentant

Information

15. The superintendent may from time to time require that an agent or salesperson or an applicant for a licence verify or supplement any information submitted under the Act or regulations.

Renseignements supplémentaires

15. Le surintendant peut exiger qu'un agent, un représentant ou un demandeur de licence lui fournisse des renseignements supplémentaires ou atteste la véracité de ceux qu'il a fournis sous le régime de la présente loi ou de ses règlements.

Change in partnership

16. (1) A change in the membership of a partnership terminates a licence of the partnership.

Modification de la composition d'une société

16. (1) La modification de la composition d'une société en nom collectif met fin à la licence qui lui a été délivrée.

Termination of employment

(2) The termination of employment of a salesperson with the agent who makes the declaration referred to in paragraph 10(1)(b) terminates the licence of that salesperson.

Cessation d'emploi

(2) La cessation d'emploi d'un représentant auprès de l'agent qui est l'auteur de la déclaration mentionnée à l'alinéa 10(1)b) met fin à la licence de ce représentant.

Forfeiture of bond

(3) A licence issued to an agent terminates where the bond provided by the agent to the superintendent is forfeited or the bond is cancelled by the agent or surety and the agent does not replace the bond with another.

Confiscation du cautionnement

(3) La licence d'un agent expire lorsque le cautionnement qu'il avait remis au surintendant est confisqué ou est annulé par lui-même ou par la caution et que l'agent n'en fournit pas un nouveau. LTN-O 1994, ch. 7, ann.

Temporary licence

17. The superintendent may issue a temporary licence for a period of time specified by the superintendent to

(a) a partnership, where there has been a change in its membership;
(b) the spouse, executor, administrator or trustee of an agent who has died or become incapacitated; or
(c) a corporation or partnership, where a representative dies, becomes incapacitated or ceases to comply with subsection 8(2), and there is no person immediately qualified to replace that representative.

Licence temporaire

17. Le surintendant peut délivrer aux personnes suivantes une licence temporaire pour la période qu'il fixe :

a) une société en nom collectif, lorsqu'il y a eu modification dans sa composition;
b) le conjoint, l'exécuteur testamentaire, l'administrateur ou le fiduciaire d'un agent décédé ou incapable;
c) une personne morale ou une société en nom collectif, en cas de décès ou d'incapacité de son représentant, ou s'il cesse de se conformer au paragraphe 8(2), et si aucune personne qualifiée ne peut prendre immédiatement sa place.

LTN-O 1994, ch. 7, ann.

CANCELLATION OR SUSPENSION OF LICENCE

ANNULATION OU SUSPENSION D'UNE LICENCE

Cancellation or suspension of licence

18. The superintendent may suspend or cancel the licence of an agent or salesperson where that agent or salesperson

(a) contravenes this Act or the regulations;
(b) makes a false statement in any application, notice, report or prospectus submitted to the superintendent under this Act or the regulations;
(c) makes, publishes, advertises or distributes any misrepresentation respecting a trade;
(d) does anything that dishonestly influences, discourages or induces a trade;

Annulation ou suspension de la licence

18. Le surintendant peut annuler ou suspendre la licence d'un agent ou d'un représentant lorsque celui-ci :

a) contrevient à la présente loi ou aux règlements;
b) fait une fausse déclaration dans une demande, un avis, un rapport ou un prospectus remis au surintendant sous le régime de la présente loi ou des règlements;
c) fait, publie, annonce ou distribue des déclarations fausses à l'égard d'une opération immobilière;

(e) offers real estate for sale or lease without the consent of the owner or on terms other than those authorized by the owner;
(f) places a sign offering real estate for sale or lease without the consent of the owner;
(g) fails to remove a sign offering real estate for sale or lease within 10 days of the expiration of the listing;
(h) files or continues a caveat in the Land Titles Office without reasonable cause;
(i) falsifies a contract or other document concerning a trade;
(j) induces or attempts to induce a party to a contract concerning a trade to breach that contract; or
(k) is convicted of an offence against the *Criminal Code* that is related to the qualifications, functions or duties of an agent or salesperson.

d) fait quoi que ce soit qui influence d'une façon malhonnête une opération immobilière ou incite une personne à la conclure ou à ne pas le faire;
e) offre des biens immobiliers en vente ou en location sans le consentement du propriétaire ou selon des modalités différentes de celles qu'il a autorisées;
f) place une affiche de mise en vente ou en location d'un bien immobilier sans le consentement du propriétaire;
g) n'enlève pas une affiche de mise en vente ou en location d'un bien immobilier avant l'expiration du délai de 10 jours qui suit le retrait de l'inscription sur la liste de vente;
h) enregistre une opposition, ou maintient cet enregistrement, au bureau des titres de biens-fonds sans motif valable;
i) falsifie un contrat ou tout autre document se rapportant à une opération immobilière;
j) incite ou tente d'inciter une partie à un contrat portant sur une opération immobilière à rompre le contrat;
k) est déclaré coupable d'une infraction prévue au *Code criminel* et liée aux conditions d'admissibilité, aux fonctions ou aux obligations d'un agent ou d'un représentant.

Cancellation or suspension of licence of agent

19. The superintendent may suspend or cancel the licence of an agent where
(a) the funds in the trust account of the agent are less than the amount for which the agent is accountable;
(b) the agent has misappropriated funds held in trust;
(c) the agent fails to maintain proper records at his or her business office;
(d) the agent fails to produce documents on the request or demand of a person making an inspection or investigation under this Act; or
(e) a salesperson of the agent does anything referred to in paragraphs 18(a) to (j), or is convicted of an offence referred to in paragraph 18(k).

Annulation ou suspension de la licence d'un agent

19. Le surintendant peut suspendre ou annuler la licence d'un agent dans les cas suivants :
a) le solde de son compte en fiducie est inférieur au montant dont il est responsable;
b) l'agent a détourné des fonds détenus en fiducie;
c) l'agent n'a pas tenu à son bureau de dossiers appropriés;
d) l'agent n'a pas remis les documents demandés à la personne chargée d'une inspection ou d'une enquête en vertu de la présente loi;
e) un représentant de l'agent a accompli un des actes énumérés aux alinéas 18a) à j) ou a été déclaré coupable d'une infraction visée à l'alinéa 18k).

Salesperson not to trade

20. No salesperson shall trade where the licence of the agent who employs that salesperson is suspended or cancelled.

Interdiction au représentant d'effectuer des opérations

20. Il est interdit à un représentant d'effectuer une opération immobilière lorsque la licence de l'agent qui l'emploie a été suspendue ou annulée.

Notice of intention

21. (1) Where the superintendent intends to suspend or cancel a licence, the superintendent shall give written notice to the agent or salesperson.

Préavis

21. (1) S'il a l'intention de suspendre ou d'annuler une licence, le surintendant en donne un préavis écrit à l'agent ou au représentant.

Content of notice

(2) A notice given under subsection (1) must state the reasons for the suspension or cancellation of the licence, and inform the agent or salesperson that he or she is entitled to a hearing before the superintendent if he or she applies within 30 days after service of the notice.

Contenu de l'avis

(2) Le préavis fait état des motifs de la suspension ou de l'annulation et informe l'agent ou le représentant de son droit à une audience devant le surintendant, s'il en fait la demande dans les 30 jours suivant la signification de l'avis.

No application for hearing

(3) The superintendent may suspend or cancel a licence where the agent or salesperson does not apply for a hearing within 30 days after service of the notice.

Absence de demande d'audience

(3) Le surintendant peut suspendre ou annuler la licence, si, à l'expiration du délai de 30 jours suivant la signification de l'avis, l'agent ou le représentant n'a pas demandé une audience.

Notice of hearing

22. Where an agent or salesperson applies for a hearing under section 21, the superintendent shall appoint a time and place for the hearing and give written notice to the agent or salesperson.

Avis

22. Si l'agent ou le représentant demande une audience aux termes de l'article 21, le surintendant en fixe la date et le lieu et l'en avise par écrit.

Examination of evidence

23. (1) The superintendent shall, on request, afford the agent or salesperson an opportunity to examine in advance of the hearing reports or documentary evidence that relate to the subject of the hearing.

Examen préalable de la preuve

23. (1) Le surintendant, sur demande, permet à l'agent ou au représentant d'examiner avant l'audience les rapports ou autres preuves documentaires qui portent sur la suspension ou l'annulation.

Conduct of hearing

(2) The agent or salesperson may be represented by counsel at the hearing and may present evidence and cross-examine witnesses.

Audience

(2) L'agent ou le représentant peut être représenté par avocat lors de l'audience, présenter des éléments de preuve et contre-interroger les témoins.

Written reasons

24. After a hearing, the superintendent shall give the agent or salesperson written reasons for his or her decision.

Motifs écrits

24. Après l'audience, le surintendant donne à l'agent ou au représentant les motifs écrits de sa décision.

Appeal

25. The agent or salesperson may, within 30 days after receiving written notice of the decision of the superintendent, appeal to the Supreme Court in accordance with section 38.

Appel

25. L'agent ou le représentant peut, dans les 30 jours suivant la réception de l'avis écrit de la décision du surintendant, interjeter appel à la Cour suprême en conformité avec l'article 38.

Interim suspension

26. (1) The superintendent may, where he or she considers it necessary, impose an interim suspension on a licence which shall have effect until the interim suspension is vacated by the superintendent or until the licence of an agent or salesperson is cancelled or suspended.

Suspension temporaire

26. (1) Le surintendant peut, lorsqu'il l'estime nécessaire, suspendre temporairement une licence; la suspension temporaire cesse lorsque le surintendant l'annule ou lorsque la licence est annulée ou suspendue.

Notice of interim suspension

(2) An interim suspension takes effect on the agent or salesperson being given written notice of the interim suspension.

Avis de suspension temporaire

(2) La suspension temporaire prend effet à compter du moment où l'agent ou le représentant visé en reçoit un avis écrit.

FORFEITURE OF BOND

CONFISCATION DU CAUTIONNEMENT

Forfeiture of bond

27. (1) Where a judgment arising out of a trade is obtained against an agent or a salesperson of that agent and is not satisfied within 30 days after the date that

Confiscation du caution-nement

27. (1) Lorsqu'un jugement rendu à l'égard d'une opération immobilière contre un agent ou un de ses représentants n'a pu être exécuté à l'expiration du délai

the judgment becomes final, the bond submitted by that agent is forfeited on the superintendent providing written notice to the surety stating that the bond is forfeited.

de 30 jours suivant celui où il est devenu définitif, le cautionnement que l'agent avait remis est confisqué dès que le surintendant en informe par écrit la caution.

Surety to pay

(2) Where a bond is forfeited and the superintendent has provided written notice to the surety stating that payment is required, the surety shall, within 60 days after the notice is given, pay to the superintendent

(a) the amount of the judgment referred to in subsection (1); and
(b) the amount of any other judgment arising out of a trade obtained against the agent who provided the bond, or against a salesperson of that agent, where the judgment
  (i) becomes final within two years after the date the bond was forfeited, and
  (ii) remains unsatisfied for 30 days after the judgement becomes final.

Obligation de la caution

(2) En cas de confiscation d'un cautionnement, la caution, dans les 60 jours suivant la réception de l'avis écrit du surintendant l'informant de son obligation de payer, verse au surintendant :

a) le montant du jugement visé au paragraphe (1);
b) le montant de tout autre jugement portant sur une opération immobilière et rendu contre l'agent qui avait remis la caution ou contre l'un de ses représentants, dans la mesure où ce jugement, à la fois :
  (i) devient définitif dans les deux ans suivant la date de la confiscation,
  (ii) ne peut être exécuté à l'expiration du délai de 30 jours suivant celui où il devient définitif.

Money retained in trust

(3) Where the superintendent receives money under subsection (2), the superintendent shall hold that money in trust for those persons who obtained judgments referred to in subsection (2).

Fiducie

(3) Le surintendant garde en fiducie les sommes qu'il reçoit en vertu du paragraphe (2) au nom des personnes qui ont obtenu les jugements mentionnés dans ce paragraphe.

Money paid out

28. Where money is held in trust under subsection 27(3), the superintendent may, after two years and 60 days after the date that the bond was forfeited, pay out the money

(a) to fully satisfy the judgments referred to in subsection 27(2); or
(b) on a *pro rata* basis, where the money held in trust is insufficient to satisfy all the judgments.

Versement

28. À l'expiration du délai de deux ans et 60 jours à compter de la date de confiscation du cautionnement, le surintendant peut verser l'argent qu'il détient en fiducie :

a) soit en exécution complète des jugements mentionnés au paragraphe 27(2);
b) soit, si le montant est insuffisant pour satisfaire à tous les jugements, au prorata.

Further judgments

29. Where the total amount paid to the superintendent under subsection 27(2) is less than the face value of the bond forfeited, the surety shall, within 60 days after the superintendent providing written notice to the surety stating that payment is required, pay to the superintendent the amount of a judgment arising out of a trade where

(a) the action which resulted in the judgment was taken against the agent who provided the bond or against a salesperson of that agent within two years of the date on which the bond was forfeited; and

Jugements subséquents

29. Lorsque le montant global versé au surintendant en vertu du paragraphe 27(2) est inférieur à la valeur nominale du cautionnement confisqué, la caution, dans les 60 jours suivant l'avis écrit du surintendant l'informant de son obligation de payer, verse au surintendant le montant d'un jugement portant sur une opération immobilière, si les conditions suivantes sont réunies :

a) l'action qui a donné lieu au jugement a été intentée contre l'agent qui a fourni le cautionnement ou contre l'un de ses représentants dans les deux ans suivant la date de la confiscation;

(b) the judgment became final more than two years after the date on which the bond was forfeited, and remained unsatisfied for 30 days after the judgment became final.

b) le jugement est devenu définitif plus de deux ans après la date de la confiscation et n'a pu être exécuté à l'expiration du délai de 30 jours suivant celui où il est devenu définitif.

Payment to superintendent

30. (1) Where the superintendent receives money under section 29, the superintendent shall hold that money in trust for those persons who obtained judgments referred to in section 29.

Fiducie

30. (1) Le surintendant garde en fiducie les sommes qu'il reçoit en vertu de l'article 29 au nom des personnes qui ont obtenu les jugements mentionnés dans cet article.

Money paid out

(2) Where money is held in trust under subsection (1) and the superintendent is satisfied that the actions referred to in section 29 have been concluded and that all the money payable to the superintendent has been paid, the superintendent may pay out the money held

(a) to fully satisfy the judgments referred to in section 29; or

(b) on a *pro rata* basis where the money held in trust is insufficient to satisfy all the judgments.

Versement

(2) S'il est convaincu que toutes les actions visées à l'article 29 sont terminées et que toutes les sommes qui lui sont payables ont été versées, le surintendant peut verser l'argent qu'il détient en fiducie :

a) soit en exécution complète des jugements mentionnés à l'article 29;

b) soit, si le montant est insuffisant pour satisfaire à tous les jugements, au prorata.

Liability of surety

31. The total liability of a surety under a bond shall not exceed the face value of the bond.

Responsabilité de la caution

31. La responsabilité de la caution est limitée à la valeur nominale du cautionnement.

INSPECTION AND INVESTIGATION

INSPECTION ET ENQUÊTE

Inspection

32. (1) The superintendent or a person designated by the superintendent may, at any reasonable time, inspect any of the documents of an agent to determine whether

(a) the funds in the trust account of the agent are in the amount for which the agent is accountable;

(b) the agent maintains proper records at his or her business office; and

(c) the agent and the salespersons of the agent are complying with this Act and the regulations.

Inspection

32. (1) Le surintendant ou la personne qu'il désigne peut, à toute heure convenable, inspecter les documents qu'un agent a en sa possession afin de déterminer :

a) si le solde de son compte en fiducie est suffisant, compte tenu du montant dont il est responsable;

b) si l'agent tient à son bureau des dossiers appropriés;

c) si l'agent et ses représentants se conforment à la présente loi et aux règlements.

Entry on business premises

(2) A person making an inspection under subsection (1) may enter and examine the business premises of an agent.

Examen des locaux professionnels

(2) La personne chargée de l'inspection est autorisée à pénétrer dans les locaux professionnels de l'agent et à en faire l'examen.

Production of documents

(3) An agent shall produce any document requested by a person making an inspection under subsection (1).

Remise des documents

(3) L'agent remet à la personne chargée de l'inspection les documents qu'elle lui demande.

Definition: "investigation"

33. (1) In this section and sections 34 and 35, "investigation" means an investigation conducted under subsection (2).

Définition : «enquête»

33. (1) Au présent article et aux articles 34 et 35, «enquête» s'entend d'une enquête faite en vertu du paragraphe (2).

Investigation

(2) The superintendent or a person designated by the superintendent may conduct an investigation, where the superintendent believes on reasonable grounds that

(a) an agent or salesperson has
  (i) done anything referred to in paragraphs 18(a) to (j),
  (ii) committed an offence against the *Criminal Code* that is related to the qualifications, functions or duties of an agent or salesperson, or
  (iii) acted as an agent or salesperson while unlicensed; or

(b) an agent has
  (i) in his or her trust account, funds that are less than the amount for which the agent is responsible,
  (ii) misappropriated funds held in trust, or
  (iii) failed to maintain proper business records at his or her business office.

Enquête

(2) Le surintendant peut faire une enquête ou désigner une autre personne à cette fin dans les cas où il a des motifs raisonnables de croire que, selon le cas :

a) un agent ou un représentant a :
  (i) accompli un acte mentionné aux alinéas 18a) à j),
  (ii) commis une infraction prévue au *Code criminel* et liée aux conditions d'admissibilité, aux fonctions ou aux obligations des agents ou des représentants,
  (iii) a exercé la profession d'agent ou de représentant sans être titulaire d'une licence;

b) un agent a :
  (i) dans son compte en fiducie, une somme inférieure au montant dont il est responsable,
  (ii) détourné des fonds qu'il détient en fiducie,
  (iii) fait défaut de tenir à son bureau des dossiers appropriés.

Powers on investigation

34. (1) The superintendent or a person designated by the superintendent may, for the purposes of an investigation,

(a) demand in writing that a person produce any document; and
(b) enter and examine, at any reasonable time, the business premises of an agent or salesperson.

Pouvoirs

34. (1) Le surintendant ou la personne qu'il désigne peut, dans le cadre d'une enquête :

a) exiger par écrit qu'une personne lui remette un document;
b) pénétrer à toute heure raisonnable dans les locaux professionnels d'un agent ou d'un représentant et en faire l'examen.

Obstruction of investigation

(2) No person shall, during an investigation, obstruct the superintendent or a person designated by the superintendent.

Entrave

(2) Il est interdit, dans le cadre d'une enquête, d'entraver l'action du surintendant ou de la personne qu'il désigne.

Destruction of documents

(3) No person shall conceal or destroy a document relating to an investigation.

Destruction de documents

(3) Il est interdit de cacher ou de détruire un document lié à une enquête.

Documents

35. (1) Where, in an investigation, the superintendent or a person designated by the superintendent enters the business premises of an agent or salesperson, he or she may demand access to any document and may seize and remove any document.

Documents

35. (1) Dans le cadre d'une enquête, le surintendant ou la personne qu'il désigne qui a pénétré dans les locaux professionnels d'un agent ou d'un représentant peut demander à voir un document et peut le saisir et l'emporter.

Seizure

(2) Where a document is seized the superintendent shall, on request, provide a copy of the document to the person who had custody of the document immediately before the seizure.

Saisie

(2) En cas de saisie d'un document, le surintendant, sur demande, en remet une copie au saisi.

Production of documents on demand

36. A person who receives a demand for a document under paragraph 34(1)(a) or subsection 35(1) shall produce the document.

Obligation de remettre les documents

36. La personne à qui il est demandé de remettre un document en vertu de l'alinéa 34(1)a) ou du paragraphe 35(1) satisfait à la demande.

APPOINTMENT OF RECEIVER

Appointment of receiver

37. (1) The superintendent may apply to the Supreme Court for the appointment of a receiver, receiver manager or trustee to hold or manage all or part of the property of that agent or salesperson where the superintendent

(a) has suspended or cancelled the licence of an agent or salesperson;

(b) believes on reasonable grounds that trust funds in a trust account of an agent are less than the amount for which the agent is accountable; or

(c) believes on reasonable grounds that criminal proceedings that will be or have been instituted against an agent or a salesperson are related to the qualifications, functions or duties of an agent or salesperson.

Security of funds

(2) Where the conditions in subsection (1) exist, the superintendent may in writing order

(a) a person having on deposit or under his or her control any funds or securities of an agent or salesperson to hold those funds or securities;

(b) an agent or salesperson to refrain from withdrawing funds or securities referred to in paragraph (a) from any person who has them on deposit or under his or her control; or

(c) an agent or salesperson to hold any funds or securities of clients or other persons that the agent or salesperson has in his or her possession or under his or her control in trust for

(i) a receiver, receiver manager or trustee appointed under subsection (1), or

(ii) a receiver, receiver manager, liquidator, trustee or custodian appointed under an Act of the Territories, an Act of the Parliament of Canada or an order of a court.

Appeal

(3) A person aggrieved by an order of the superintendent made under subsection (2), may, within 30 days after the order, appeal to the Supreme Court in accordance with section 38.

NOMINATION D'UN SÉQUESTRE

Nomination d'un séquestre

37. (1) Le surintendant peut demander à la Cour suprême de nommer un séquestre, un séquestre-gérant ou un fiduciaire chargé de détenir ou de gérer la totalité ou une partie des biens d'un agent ou d'un représentant, lorsqu'il a, selon le cas :

a) suspendu ou annulé sa licence;

b) des motifs raisonnables de croire que le solde du compte en fiducie de l'agent est inférieur au montant dont il est responsable;

c) des motifs raisonnables de croire que des poursuites criminelles qui ont été ou doivent être intentées contre l'agent ou le représentant sont liées aux conditions d'admissibilité, aux fonctions ou aux obligations des agents ou représentants.

Sécurité des fonds

(2) Dans les cas prévus au paragraphe (1), le surintendant peut ordonner par écrit :

a) au dépositaire des fonds ou des valeurs mobilières d'un agent ou d'un représentant, ou à la personne qui les a sous sa responsabilité, de garder ces fonds ou valeurs;

b) à un agent ou représentant de ne pas retirer des fonds ou valeurs visés à l'alinéa a);

c) à un agent ou représentant de garder les fonds ou valeurs des clients ou d'autres personnes qu'il a en sa possession ou sous sa responsabilité en fiducie à l'intention :

(i) soit du séquestre, du séquestre-gérant ou du fiduciaire nommé en vertu du paragraphe (1),

(ii) soit du séquestre, du séquestre-gérant, du liquidateur ou syndic, du fiduciaire ou du gardien nommé en vertu d'une loi territoriale, d'une loi fédérale ou d'une ordonnance judiciaire.

Appel

(3) Toute personne lésée par une ordonnance du surintendant rendue en vertu du paragraphe (2) peut, dans les 30 jours suivant l'ordonnance, interjeter appel de l'ordonnance à la Cour suprême en conformité avec l'article 38.

APPEAL

Procedure

38. (1) An appeal to the Supreme Court under this Act shall be made in the same manner, with the modifications the Supreme Court considers necessary, as an appeal from a decision or order of the Territorial Court in a civil matter.

Powers of Supreme Court

(2) The Supreme Court may confirm, vary or set aside the decision or order of the superintendent.

Order continued

(3) A decision or order of the superintendent continues to apply pending disposition of an appeal.

Decision final

(4) A decision or order of the Supreme Court on an appeal is final and binding on the parties.

ACCOUNTS

Books of agent

39. An agent shall keep proper books and accounts of a trade, and shall enter in the books and accounts in respect of each trade

(a) a description of the nature of the trade;
(b) a description of the real estate involved that sufficiently identifies the real estate;
(c) the true consideration for the trade;
(d) the names of the parties to the trade;
(e) the amount of deposit received and a record of the disbursement of the deposit; and
(f) the amount of commission or other remuneration for the agent and the name of the party paying the commission or remuneration.

Trust ledger

40. An agent shall

(a) keep a trust ledger with a separate record for each person on whose behalf the agent is acting in respect of a trade; and
(b) enter in that record an account of
  (i) money received in trust,
  (ii) money held in trust,
  (iii) interest on money held in trust, and
  (iv) disbursements made from money held in trust.

APPEL

Procédure

38. (1) Les appels interjetés à la Cour suprême sous le régime de la présente loi sont interjetés de la même façon, compte tenu des modifications que la Cour suprême estime nécessaires, que les appels des jugements ou ordonnances de la Cour territoriale en matière civile.

Pouvoirs de la Cour suprême

(2) La Cour suprême peut confirmer, modifier ou annuler la décision ou l'ordonnance du surintendant.

Exécution pendant l'instance

(3) L'appel n'emporte pas, pendant l'instance, suspension d'exécution de la décision ou de l'ordonnance du surintendant.

Jugement définitif

(4) Le jugement ou l'ordonnance de la Cour suprême sur un appel est définitif et lie les parties.

COMPTABILITÉ

Registres de l'agent

39. L'agent tient des dossiers et des registres comptables appropriés de chaque opération immobilière et y inscrit à l'égard de chacune les renseignements suivants :

a) une indication de la nature de l'opération immobilière;
b) une description du bien immobilier visé suffisamment précise pour en permettre l'identification;
c) la contrepartie véritable qui a été versée;
d) le nom des parties à l'opération immobilière;
e) le montant du dépôt qu'il a reçu et une preuve de la remise du dépôt;
f) le montant de la commission ou autre rétribution qui lui a été versée et le nom de la partie qui l'a payée.

Grand livre des comptes en fiducie

40. L'agent :

a) tient un grand livre des comptes en fiducie avec des comptes distincts pour chaque personne qu'il représente à l'égard d'une opération immobilière;
b) inscrit dans ce compte :
  (i) le montant qu'il reçoit en fiducie,
  (ii) le montant qu'il détient en fiducie,
  (iii) les intérêts sur le montant qu'il détient en fiducie,
  (iv) les décaissements applicables au montant qu'il détient en fiducie.

Trust money

41. An agent shall

(a) immediately deposit all money received in trust into an account maintained in a bank or credit union;

(b) ensure that the account is kept in the name of the agent and designated as a trust account;

(c) keep money received or held in trust separate from money which belongs to the agent;

(d) only disburse money received or held in trust in accordance with the terms of the trust governing the use of that money; and

(e) clearly mark all cheques drawn on a trust account.

Sommes détenues en fiducie

41. L'agent :

a) dépose immédiatement en fiducie les sommes qu'il reçoit dans un compte ouvert dans une banque ou une caisse populaire;

b) ouvre ce compte à son nom et le désigne à titre de compte en fiducie;

c) garde les sommes qu'il a reçues ou qu'il détient en fiducie dans un compte distinct;

d) n'effectue des décaissements sur les sommes détenues ou reçues en fiducie qu'en conformité avec les modalités de la fiducie applicables à l'utilisation de ces sommes;

e) identifie clairement tous les chèques faits sur un compte de fiducie.

Auditor's report

42. An agent shall submit to the superintendent before March 31 in each year the report of an auditor in the prescribed form and containing the prescribed information.

Rapport du vérificateur

42. L'agent remet au surintendant avant le 31 mars chaque année le rapport d'un vérificateur préparé selon le formulaire réglementaire et contenant les informations que les règlements précisent.

Retention of records

43. An agent shall retain accounting records, books and accounts of a trade for a period of five years after the books, accounts or records came into existence or for a longer period that the superintendent may direct.

Garde des dossiers

43. L'agent conserve les dossiers, registres et documents portant sur une opération immobilière pendant cinq ans à compter du jour où ils sont créés ou pendant la période plus longue que fixe le surintendant.

Deposit of trust money

44. (1) All money deposited under paragraph 41(a) shall be kept on deposit in the Territories.

Dépôt

44. (1) Les sommes déposées en conformité avec l'alinéa 41a) sont gardées en dépôt dans les territoires.

Interest on trust account

(2) An agent shall instruct the bank or credit union in which the agent maintains a trust account to remit any interest earned on the account to the Minister for deposit to the Consolidated Revenue Fund.

Intérêt

(2) L'agent donne ordre à la banque ou à la caisse populaire où il a ouvert son compte en fiducie de remettre les intérêts applicables à ce compte au ministre pour qu'il les dépose au Trésor.

Arrangement regarding interest

(3) Notwithstanding subsection (2), the agent may arrange with a purchaser or vendor to deposit money to which that purchaser or vendor is entitled in a separate trust account at interest, which interest shall be the property of that purchaser or vendor.

Comptes distincts

(3) Par dérogation au paragraphe (2), l'agent peut s'entendre avec un acheteur ou un vendeur pour déposer les sommes auxquelles celui-ci a droit dans un compte en fiducie distinct qui rapporte des intérêts, ceux-ci appartenant alors à l'acheteur ou au vendeur.

REGULATION OF TRADING

RÉGLEMENTATION DES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

Definition: "guaranteed sale agreement"

45. (1) In this section and in sections 46 to 48 "guaranteed sale agreement" means an agreement in writing under which an agent or a person acting on behalf of the agent undertakes to pay to the vendor of real estate a fixed or determinable amount of money in respect of the real estate within a fixed or determinable period of time.

Définition : «convention de vente garantie»

45. (1) Au présent article et aux articles 46 à 48, l'expression «convention de vente garantie» s'entend d'une convention écrite en vertu de laquelle l'agent ou son mandataire s'engage à verser au vendeur d'un bien immobilier une somme déterminée ou déterminable à l'égard de ce bien avant l'expiration d'une période déterminée ou déterminable.

Trust account

(2) An agent who enters into a guaranteed sale agreement or has another person enter into a guaranteed sale agreement on his or her behalf shall maintain a separate trust account in a bank or credit union in the Territories.

Compte distinct

(2) L'agent qui conclut une convention de vente garantie ou qui la fait conclure par son mandataire ouvre un compte de fiducie distinct dans une banque ou une caisse populaire dans les territoires.

Deposit

(3) Where a guaranteed sale agreement is entered into by an agent or another person on behalf of that agent, that agent shall deposit into the trust account maintained under subsection (2) not less than 5% of the total amount that may be payable under the guaranteed sale agreement.

Dépôt

(3) L'agent qui conclut ou fait conclure par son mandataire une convention de vente garantie déposer dans le compte visé au paragraphe (2) au moins 5 % du montant global qui peut être payable en vertu de la convention.

Disposition of deposit

46. (1) Money deposited under subsection 45(3) shall be held in trust for the vendor and shall be

(a) paid to the vendor as part of the total amount payable under the guaranteed sale agreement;
(b) forfeited to the vendor if the vendor is not paid in accordance with the guaranteed sale agreement; or
(c) returned to the agent where, under the terms of the guaranteed sale agreement, there is no longer any money payable to the vendor under that guaranteed sale agreement.

Disposition

46. (1) Le dépôt visé au paragraphe 45(3) est gardé en fiducie au nom du vendeur et :

a) lui est remis comme faisant partie du montant global qui lui est payable en vertu de la convention de vente garantie;
b) est confisqué au profit du vendeur, si celui-ci n'est pas payé en conformité avec la convention;
c) est remis à l'agent lorsque, en conformité avec les modalités de la convention, aucune somme n'est payable au vendeur.

Forfeiture of deposit

(2) Where a deposit is forfeited under paragraph (1)(b),

(a) the forfeiture does not prejudice any action that the vendor may have against the agent or other parties to the guaranteed sale agreement; and
(b) the money forfeited may be applied toward any sum which that vendor may be entitled to receive as damages arising out of the non-performance of the guaranteed sale agreement.

Confiscation

(2) Lorsque le dépôt est confisqué en vertu de l'alinéa (1)b) :

a) la confiscation ne porte pas atteinte à la validité d'une action que le vendeur peut intenter contre l'agent ou toute autre partie en vertu de la convention de vente garantie;
b) la somme confisquée peut être affectée au paiement des dommages auxquels le vendeur peut avoir droit en raison de l'inexécution de la convention.

Commission not payable on purchase

47. Where an agent or other person who entered into a guaranteed sale agreement with a vendor purchases the real estate of the vendor under the guaranteed sale agreement, no commission is payable to that agent or other person by that vendor in respect of the trade.

Non-paiement de la commission à l'achat

47. Lorsque l'agent ou l'autre personne qui a conclu la convention de vente garantie avec un vendeur achète le bien immobilier visé par la convention, le vendeur n'est pas tenu de lui payer une commission.

Salesperson

48. A salesperson shall only enter into a guaranteed sale agreement on behalf of the agent who employs that salesperson.

Représentant

48. Un représentant ne peut conclure une convention de vente garantie qu'au nom de l'agent qui l'emploie.

Undertaking by agent

49. An agent may undertake to

(a) obtain a mortgage, lease or loan,
(b) have a term of a mortgage or lease altered, or
(c) assume or assign a mortgage or an

Engagement de l'agent

49. Lorsqu'un engagement est fait par écrit et qu'une copie en est remise à la personne envers qui l'engagement est pris, un agent peut s'engager à :

a) obtenir une hypothèque, un bail ou un prêt;

agreement for sale,

where the undertaking is set out in writing and a copy of the undertaking is delivered to the person to whom the undertaking is made.

b) faire modifier la durée d'une hypothèque ou d'un bail;

c) prendre à sa charge ou céder une hypothèque ou une convention de vente.

Advertising

50. (1) An agent or salesperson advertising to purchase, sell, exchange or lease real estate shall clearly indicate in the advertisement

(a) that he or she is the party advertising; and

(b) that he or she is an agent or a salesperson, as the case may be.

Publicité

50. (1) L'agent ou le représentant qui fait de la publicité en vue d'acheter, de vendre, d'échanger ou de louer des biens immobiliers indique clairement dans l'annonce :

a) qu'il est l'auteur de l'annonce;

b) qu'il est agent ou représentant, selon le cas.

Reference to name of salesperson

(2) A reference to the name of a salesperson in an advertisement referred to in subsection (1) must clearly indicate the name of the agent who employs the salesperson.

Nom du représentant

(2) L'indication du nom d'un représentant dans l'annonce visée au paragraphe (1) doit aussi porter clairement l'indication du nom de l'agent qui l'emploie.

Use of name by agent

51. No agent shall trade in any name other than that which appears on the licence issued under this Act.

Nom de l'agent

51. Il est interdit à un agent d'effectuer des opérations immobilières sous un nom autre que celui qui est inscrit sur la licence qui lui a été délivrée en vertu de la présente loi.

Disclosure of interest

52. No agent or salesperson shall trade

(a) on behalf of himself or herself or on behalf of another person unless the agent or salesperson discloses in writing to the parties involved in the trade

(i) any direct or indirect interest that he or she or any other agent or salesperson has in the real estate as vendor or purchaser, and

(ii) that he or she is licensed under this Act as an agent or as a salesperson; or

(b) on behalf of another agent or salesperson without disclosing in writing to the parties involved in the trade that he or she and the other agent or salesperson are licensed under this Act as agents or salesperson.

Communication des intérêts

52. Il est interdit à un agent ou à un représentant de participer à une opération immobilière :

a) en son nom ou au nom d'une autre personne, à moins de communiquer par écrit à toutes les parties à l'opération :

(i) les intérêts directs ou indirects qu'il possède ou qu'un autre agent ou représentant possède sur le bien immobilier à titre de vendeur ou d'acheteur,

(ii) sa qualité d'agent ou de représentant titulaire d'une licence sous le régime de la présente loi;

b) au nom d'un autre agent ou d'un autre représentant sans communiquer par écrit à toutes les parties à l'opération que lui-même et l'autre agent ou représentant sont titulaires de licence sous le régime de la présente loi.

Purchase by agent or salesperson

53. No agent or salesperson shall either directly or indirectly acquire any interest in real estate until the agent or salesperson has disclosed in writing to the owner of the real estate complete details of any negotiations for its trade to another person.

Achat par un agent ou représentant

53. Il est interdit aux agents et aux représentants d'acquérir directement ou indirectement un intérêt sur un bien immobilier sans communiquer par écrit au propriétaire du bien des renseignements complets à l'égard de toute négociation en vue d'une opération immobilière portant sur ce bien en faveur d'une autre personne.

Employment of salesperson of another agent

54. No agent shall employ the salesperson of another agent in respect of a trade, or pay a commission or other remuneration to a salesperson of another agent.

Emploi du représentant d'un autre agent

54. Il est interdit à un agent d'employer le représentant d'un autre agent à l'égard d'une opération immobilière ou de lui verser une commission ou autre rétribution.

Payment of commission

55. No agent shall pay a commission or other remuneration for services rendered in respect of a trade to any person other than a salesperson employed by that agent or to another agent who is licensed under this Act or similar legislation in a jurisdiction outside the Territories.

Versement des commissions

55. Il est interdit à un agent de verser une commission ou autre rétribution pour ses services à l'égard d'une opération immobilière à toute autre personne qu'un représentant engagé par cet agent ou à un autre agent titulaire d'une licence en vertu de la présente loi ou d'une loi semblable en vigueur à l'extérieur des territoires.

Duties of salesperson

56. No salesperson shall

(a) trade on behalf of an agent other than the agent who, according to the records of the superintendent, is the employer of the salesperson;

(b) pay a commission or other fee to any person for services rendered in connection with a trade; and

(c) accept a commission or other remuneration for a trade from any person except the agent who, according to the records of the superintendent, is the employer of the salesperson.

Obligations du représentant

56. Il est interdit à un représentant :

a) d'effectuer des opérations immobilières au nom d'un autre agent que celui qui est inscrit comme son employeur dans les registres du surintendant;

b) de verser une commission ou d'autres frais à une personne pour ses services dans le cadre d'une opération immobilière;

c) d'accepter une commission ou autre rétribution à l'égard d'une opération immobilière de toute autre personne que l'agent qui est inscrit comme sont employeur dans les registres du surintendant.

Commission

57. (1) No person shall accept a commission or other remuneration in respect of a trade unless that person is licensed under this Act.

Commission

57. (1) Il est interdit d'accepter une commission ou autre rétribution à l'égard d'une opération immobilière sans être titulaire d'une licence délivrée en vertu de la présente loi.

Agreement for commission

(2) A commission or other remuneration payable in respect of the sale or lease of real estate shall be fixed as either an agreed amount or an agreed percentage of the sale price.

Détermination de la commission

(2) La commission ou autre rétribution qui est payable à l'égard de la vente ou de la location d'un bien immobilier est soit un montant fixé par les parties, soit un pourcentage du prix de vente déterminé par celles-ci.

No agreement for commission

(3) If no agreement as to the amount of or the rate of commission has been entered into, the amount of or the rate of commission is that generally prevailing in the community where the real estate is situated.

Absence d'entente

(3) À défaut d'entente entre les parties, le montant ou le taux de la commission est celui qui prévaut généralement dans la collectivité où est situé le bien immobilier. LTN-O 1995, ch. 11, art. 49.

Prohibited arrangement for commission

58. No agent or salesperson shall accept a commission or other remuneration based on the difference between the price at which real estate is listed for sale and the actual sale price of the real estate.

Ententes interdites

58. Il est interdit à un agent ou à un représentant d'accepter à titre de commission ou autre rétribution un montant calculé sur la différence entre le prix d'inscription du bien immobilier sur la liste de vente et le véritable prix de la vente.

Agreement to list real estate

59. (1) Where an agreement to list real estate with an agent is in writing an agent shall, as soon as is practicable, deliver a true copy of the agreement to the owner of the real estate or to the person entering into the agreement on behalf of the owner.

Entente écrite

59. (1) Si l'entente d'inscription du bien immobilier sur une liste de vente est consignée par écrit, l'agent, dans les meilleurs délais, en remet une copie conforme au propriétaire du bien immobilier ou à la personne qui a conclu l'entente au nom du propriétaire.

Agreement void

(2) An agreement under subsection (1) is void where it

(a) provides for more than one date on which it expires;
(b) does not specify a date on which it expires;
(c) does not provide for the amount of or the rate of commission payable in respect of the trade; or
(d) does not provide for the terms or conditions on which the commission is payable in respect of the trade.

Nullité

(2) L'entente visée au paragraphe (1) est nulle dans les cas suivants :

a) elle prévoit plus d'une date d'expiration;
b) elle ne prévoit aucune date d'expiration;
c) elle ne prévoit ni le montant ni le taux de la commission;
d) elle ne prévoit pas les modalités de versement de la commission.

Copy of offer or acceptance of offer

60. Where an agent or salesperson receives a written offer or acceptance of an offer from a party to a trade, the agent or salesperson shall, as soon as practicable,

(a) provide that party with a true copy of the offer or acceptance; and
(b) deliver a true copy of the offer or acceptance to the other party to the trade.

Remise de la copie de l'offre

60. L'agent ou le représentant qui reçoit d'une partie à une opération immobilière une offre écrite ou l'acceptation écrite d'une offre, dans les meilleurs délais :

a) remet à cette partie une copie conforme de l'offre ou de l'acceptation;
b) remet une copie conforme de l'offre ou de l'acceptation à l'autre partie à l'opération.

TRADING IN REAL ESTATE OUTSIDE THE TERRITORIES

OPÉRATIONS SUR DES BIENS IMMOBILIERS SITUÉS À L'EXTÉRIEUR DES TERRITOIRES

Prospectus

61. (1) No person shall trade in real estate located outside the Territories unless

(a) the trade takes place through an agent licensed under this Act;
(b) a prospectus is filed with the superintendent; and
(c) the superintendent has issued a certificate of acceptance in respect of that prospectus.

Prospectus

61. (1) Il est interdit d'effectuer des opérations immobilières portant sur des biens immobiliers situés à l'extérieur des territoires, sauf si les conditions suivantes sont réunies :

a) l'opération s'effectue par l'intermédiaire d'un agent titulaire d'un permis délivré en vertu de la présente loi;
b) un prospectus est déposé auprès du surintendant;
c) le surintendant a délivré un certificat d'acceptation du prospectus.

Exception

(2) Subsection (1) does not apply to

(a) an isolated trade where the trade is not part of continued successive transactions of a like nature; or
(b) a trade consisting only of an advertisement placed or made from outside the Territories.

Exceptions

(2) Le paragraphe (1) ne s'applique pas dans les cas suivants :

a) il s'agit d'un cas isolé, l'opération ne faisant pas partie d'une série d'opérations semblables;
b) il s'agit uniquement d'une annonce faite de l'extérieur des territoires.

Representation regarding prospectus

(3) No person shall make any representation that the superintendent has rendered an opinion of the financial standing, fitness or conduct of any person in connection with the filed prospectus, or the merits of the prospectus.

Interdiction

(3) Il est interdit de faire des déclarations indiquant que le surintendant aurait donné son avis sur la situation financière, les aptitudes ou la conduite d'une personne à l'égard d'un prospectus déposé, ou sur la valeur du prospectus.

Duties of vendor and rights of purchaser

62. (1) No person shall, either as a vendor or as an agent or salesperson, enter into or negotiate any contract in respect of a trade in real estate located outside the Territories unless

(a) a copy of the prospectus is delivered to the prospective purchaser or tenant, as the case may be; and

(b) the prospective purchaser or tenant acknowledges in writing that he or she has received a copy of the prospectus and has been afforded the opportunity to read it.

Obligations du vendeur et droits de l'acheteur

62. (1) Il est interdit à titre de vendeur ou à titre d'agent ou de représentant de conclure un contrat portant sur une opération immobilière concernant des biens immobiliers situés à l'extérieur des territoires, ou de négocier la conclusion d'un tel contrat, sauf si les conditions suivantes sont réunies :

a) un exemplaire du prospectus est remis à l'acheteur ou au locataire éventuel;

b) l'acheteur ou le locataire éventuel reconnaît par écrit qu'il a reçu un exemplaire du prospectus et qu'on lui a donné la possibilité de le lire.

Retention of acknowledgment

(2) An acknowledgment referred to in subsection (1) shall be retained by the vendor or agent and shall be available for inspection by the superintendent for a period of not less than five years.

Conservation de la reconnaissance

(2) Le vendeur ou l'agent conserve la reconnaissance mentionnée au paragraphe (1) pendant au moins cinq ans en vue d'une éventuelle inspection du surintendant.

Rescission of contract

63. (1) Where a purchaser or tenant has entered into a contract in respect of a trade in real estate located outside the Territories, the purchaser or tenant may rescind the contract by serving written notice on the vendor or agent

(a) within 30 days after entering into the contract; or

(b) if there has not been compliance with section 62.

Annulation du contrat

63. (1) L'acheteur ou le locataire qui a conclu un contrat portant sur une opération immobilière concernant un bien immobilier situé à l'extérieur des territoires peut annuler le contrat par signification d'un avis écrit au vendeur ou à l'agent :

a) avant l'expiration d'un délai de 30 jours suivant celui du contrat;

b) si l'article 62 n'a pas été respecté.

Onus

(2) In an action for rescission under paragraph (1)(b) the onus of proving compliance with section 62 rests on the vendor.

Charge de la preuve

(2) Dans le cadre d'une action en annulation intentée au titre de l'alinéa (1)b), le vendeur a la charge de prouver que l'article 62 a été respecté.

Other remedies

(3) The right of rescission provided in this section is in addition to any other right that the purchaser or tenant may have in respect of the contract.

Autres recours

(3) Le droit d'annulation visé au présent article s'ajoute à tout autre droit que la loi accorde à l'acheteur ou au locataire à l'égard du contrat.

Contents of prospectus

64. A prospectus submitted to the superintendent for filing shall meet the prescribed requirements and shall be accompanied by

(a) an affidavit of the owner of the real estate or, if the owner is a corporation, a majority of the directors of the corporation, as to the correctness of every matter of fact stated in the prospectus;

(b) a copy of every plan referred to in the prospectus;

(c) a copy of every form of contract referred to in the prospectus;

(d) any document the superintendent may require to support any proposal, estimate or statement of fact set out in the prospectus;

(e) a performance bond, surety bond or

Contenu du prospectus

64. Le prospectus remis au surintendant pour dépôt est conforme aux exigences réglementaires et est accompagné de ce qui suit :

a) l'affidavit du propriétaire du bien immobilier ou, dans le cas d'une personne morale, de la majorité de ses administrateurs, attestant la véracité de tous les faits mentionnés dans le prospectus;

b) une copie de tous les plans mentionnés dans le prospectus;

c) une copie de tous les formulaires de contrat mentionnés dans le prospectus;

d) les documents qu'exige le surintendant à l'appui de toute proposition, devis ou déclaration mentionné dans le prospectus;

e) le cautionnement ou toute autre garantie qu'exige le surintendant;

whatever other security the superintendent requires;

(f) any financial particulars of the owner the superintendent may require; and

(g) the prescribed fee.

f) les renseignements financiers détaillés qu'exige le surintendant à propos du propriétaire;

g) le droit réglementaire.

Inquiry by superintendent

65. (1) The superintendent may, before issuing a certificate of acceptance, make any inquiries the superintendent considers necessary, including

(a) obtaining reports from public authorities or other qualified persons in the jurisdiction in which the real estate is located; and

(b) examining the real estate.

Enquêtes

65. (1) Avant de délivrer le certificat d'acceptation, le surintendant peut faire les enquêtes qu'il estime nécessaires, et notamment :

a) obtenir un rapport des autorités ou autres personnes compétentes du lieu où est situé le bien immobilier;

b) examiner le bien immobilier.

Costs of inquiry

(2) The person filing or on whose behalf a prospectus is filed shall bear the costs of any inquiry made under subsection (1).

Frais

(2) Les frais des enquêtes visées au paragraphe (1) sont à la charge de la personne qui dépose le prospectus ou au nom de laquelle il est déposé.

Acceptance of prospectus

66. (1) Where it appears to the superintendent that a person has complied with this Act and the regulations, the superintendent may grant a certificate of acceptance.

Acceptation

66. (1) Le surintendant peut délivrer un certificat d'acceptation, s'il est d'avis qu'une personne s'est conformée aux dispositions de la présente loi et de ses règlements.

Refusal of prospectus

(2) The superintendent shall not grant a certificate of acceptance where it appears that the prospectus

(a) contains any statement, promise or forecast that is false or misleading, or has the effect of concealing material facts;

(b) does not make adequate provisions for the protection of deposits or other funds of purchasers, or for the assurance of title or whatever other interest is contracted for; or

(c) fails to comply with section 64.

Refus

(2) Il est interdit au surintendant de délivrer un certificat d'acceptation dans les cas où le prospectus :

a) contient une déclaration, une promesse ou une prévision fausse ou trompeuse, ou ne révèle pas d'éléments importants;

b) ne prévoit pas de façon suffisante la protection des dépôts ou autres fonds des acheteurs ou ne garantit pas la validité du titre ou de tout autre intérêt qui fait l'objet du contrat;

c) n'est pas conforme à l'article 64.

Order to cease trading

67. Where it appears to the superintendent, subsequent to the filing of a prospectus and the granting of a certificate of acceptance, that any of the conditions referred to in subsection 66(2) exist or that the public interest needs to be protected, the superintendent may, after giving the person on whose behalf the prospectus was filed an opportunity to be heard,

(a) cancel the certificate of acceptance; and

(b) order that all trading in the real estate to which the prospectus refers cease.

Annulation

67. S'il est d'avis, après le dépôt d'un prospectus et la délivrance du certificat d'acceptation, que l'une des conditions visées au paragraphe 66(2) se présente ou que l'intérêt public doit être protégé, le surintendant peut, après avoir donné à la personne au nom de laquelle le prospectus a été déposé la possibilité de présenter ses observations :

a) annuler le certificat d'acceptation;

b) ordonner la cessation de toutes les opérations immobilières portant sur le bien immobilier visé par le prospectus.

Amended or new prospectus

68. A person who files a prospectus shall provide written notice to the superintendent and shall file an amended prospectus within 20 days after the occurrence of a change respecting any of the matters set out in the prospectus

Prospectus révisé

68. La personne qui dépose un prospectus envoie un avis écrit au surintendant et dépose auprès de lui un prospectus modifié dans les 20 jours suivant une modification de l'un des éléments mentionnés dans le prospectus, si la modification a pour effet :

(a) that has the effect of rendering a statement in the prospectus false or misleading; or
(b) that brings into being a fact or circumstance that should have been disclosed in the prospectus if the fact or circumstance had existed at the time of filing.

a) de rendre faux ou trompeur un des éléments du prospectus;
b) de créer un fait ou une situation qui, s'il avait existé au moment du dépôt du prospectus original, aurait dû y être mentionné.

Expiry of prospectus

69. A prospectus expires one year after the date on which the superintendent grants a certificate of acceptance in respect of that prospectus.

Date d'expiration

69. Le prospectus expire un an après la date de délivrance du certificat d'acceptation par le surintendant.

ADMINISTRATION

ADMINISTRATION

Superintendent

70. The Minister may appoint a superintendent of real estate.

Surintendant

70. Le ministre nomme le surintendant des biens immobiliers.

Service of notice

71. (1) Where this Act requires that written notice be provided to a person, the notice must be served personally or mailed or sent by electronic transmission to the address of the person.

Signification

71. (1) Les avis prévus par la présente loi sont signifiés à personne, postés ou envoyés par tout mode électronique de transmission à l'adresse du destinataire.

Notice by mail

(2) Where a notice is mailed, service of the notice shall be deemed to be effective 14 days after the date of mailing.

Signification par la poste

(2) En cas d'envoi par la poste, l'avis est réputé avoir été signifié 14 jours après la date de la mise à la poste.

Liability

72. (1) The superintendent and other persons employed in the administration of this Act are not liable for loss or damage caused by anything done or not done by them in good faith in the performance of their duties or in the exercise of their powers.

Immunité

72. (1) Le surintendant et les autres personnes affectées à l'application de la présente loi ne sont pas responsables de toute perte ou dommage causé par un geste, acte ou omission, accompli de bonne foi dans l'exercice de leurs attributions.

Government not liable

(2) The Government of the Northwest Territories is not liable for loss or damage caused by anything done or not done in good faith by any of the persons referred to in subsection (1) in the performance of their duties or in the exercise of their powers.

Immunité du gouvernement

(2) Le gouvernement des Territoires du Nord-Ouest n'est pas responsable de toute perte ou dommage causé par un geste, acte ou omission, accompli de bonne foi par l'une des personnes visées au paragraphe (1) dans l'exercice de leurs attributions.

OFFENCE AND PUNISHMENT

INFRACTION ET PEINE

False statement

73. No person shall make a false statement in any application, notice, report or prospectus submitted to the superintendent under this Act or the regulations.

Fausse déclaration

73. Il est interdit de faire une fausse déclaration dans une demande, un avis, un rapport ou un prospectus remis au surintendant sous le régime de la présente loi ou de ses règlements.

Offences: sections 61, 62, 68

74. (1) Every person who contravenes section 61, 62 or 68 is guilty of an offence and liable on summary conviction
(a) in the case of an individual, to a fine not exceeding $5,000 or to imprisonment for a term not exceeding six months or to both; or

Infractions et peines

74. (1) Quiconque contrevient aux articles 61, 62 ou 68 commet une infraction et encourt, sur déclaration de culpabilité par procédure sommaire :
a) dans le cas d'une personne physique, une amende maximale de 5 000 $ et un emprisonnement maximal de six mois ou l'une de ces peines;

(b) in the case of a corporation, to a fine not exceeding $25,000.

b) dans le cas d'une personne morale, une amende maximale de 25 000 $.

General offence

(2) Every person who contravenes any provision of this Act or the regulations for which no specific punishment is provided is guilty of an offence and is liable on summary conviction to a fine not exceeding $5,000 or to imprisonment for a period not exceeding six months or to both.

Règle générale

(2) Quiconque contrevient à l'une des dispositions de la présente loi ou de ses règlements pour laquelle aucune autre peine particulière n'est prévue commet une infraction et encourt, sur déclaration de culpabilité par procédure sommaire, une amende maximale de 5 000 $ et un emprisonnement maximal de six mois ou l'une de ces peines.

Return of commission

75. In addition to any other punishment imposed, a person who is convicted of trading without being licensed as an agent or salesperson, or of employing a salesperson who is not licensed, shall return a commission or other remuneration paid by any person on whose behalf the agent or salesperson acted while unlicensed.

Restitution de la commission

75. Quiconque est déclaré coupable d'avoir effectué des opérations immobilières sans être titulaire d'une licence d'agent ou de représentant, ou d'avoir employé à cet effet un représentant dépourvu de licence, en plus des autres peines infligées, restitue les commissions ou autres rétributions versées à l'égard de ces opérations.

Burden of proof

76. Where, in a prosecution under this Act, the accused pleads that a valid licence was in effect at the time of the act or omission complained of, the burden of proof of the existence of a valid licence is on the accused.

Charge de la preuve

76. L'accusé qui, lors des poursuites intentées en vertu de la présente loi, prétend qu'une licence était en cours de validité au moment de l'acte ou de l'omission reproché a la charge de prouver sa prétention.

Limitation period

77. A prosecution for an offence under this Act may not be commenced after two years after the time when the subject-matter of the prosecution arose.

Prescription

77. Les poursuites visant une infraction à la présente loi se prescrivent par deux ans à compter de sa perpétration.

REGULATIONS

RÈGLEMENTS

Regulations

78. The Commissioner, on the recommendation of the Minister, may make regulations

(a) prescribing the fees payable on application for a licence or on an application for the renewal of a licence;
(b) prescribing the form of applications for a licence or for the renewal of a licence;
(c) prescribing the form of licences for agents and salespersons;
(d) prescribing the education, training and examination qualifications required of agents and salespersons;
(e) prescribing exemptions from the education, training and examination qualifications required of agents and salespersons and fixing the date when those exemptions cease to have effect;
(f) prescribing classes of persons who may be exempted from the education, training and examination qualifications required of agents and salespersons;
(g) prescribing the amount of bonds to be

Règlements

78. Sur recommandation du ministre, le commissaire peut, par règlement :

a) fixer les droits payables lors d'une demande ou d'un renouvellement de licence;
b) fixer les formulaires de demande et de renouvellement de licence;
c) fixer les formulaires des licences d'agent et de représentant;
d) déterminer les conditions d'admissibilité applicables aux agents et aux représentants en matière de connaissances, de formation et d'examen;
e) fixer les exemptions aux conditions d'admissibilité visées à l'alinéa d) et fixer leur date d'expiration;
f) déterminer les catégories de personnes qui peuvent être exemptées des conditions d'admissibilité visées à l'alinéa d);
g) fixer le montant des cautionnements à remettre sous le régime de la présente loi et les conditions applicables à ceux-ci;

furnished under this Act and the conditions applicable to those bonds;

(h) prescribing the practice and procedure for an investigation under this Act;

(i) prescribing the form of the report of an auditor required to be filed under section 42 and the information to be contained in the report;

(j) prescribing the information to be contained in a prospectus required to be filed under paragraph 61(1)(b) and the fee for filing the prospectus; and

(k) respecting any matter that the Commissioner considers necessary for carrying out the purposes and provisions of this Act.

79. Repealed, SNWT 2010,c.16,Sch.B,s.25.

© 2023 Territorial Printer
Yellowknife, N.W.T.

h) déterminer les règles de pratique et de procédure applicables à une enquête prévue par la présente loi;

i) déterminer la forme du rapport du vérificateur visé à l'article 42 et les renseignements que doit contenir le rapport;

j) déterminer les renseignements que doit contenir le prospectus visé à l'alinéa 61(1)b) et les droits payables lors du dépôt du prospectus;

k) prendre toute autre mesure d'ordre réglementaire qu'il estime nécessaire à la mise en oeuvre de la présente loi.

79. Abrogé, LTN-O 2010, ch. 16, ann. B, art. 25.

© 2023 l'imprimeur territorial
Yellowknife (T. N.-O.)