

SECOND SESSION,
TWENTIETH LEGISLATIVE ASSEMBLY
OF THE NORTHWEST TERRITORIES

PREMIÈRE SESSION,
VINGTIÈME ASSEMBLÉE LÉGISLATIVE
DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

BILL 41

PROJET DE LOI 41

AN ACT TO AMEND
THE REAL ESTATE AGENTS'
LICENSING ACT

LOI MODIFIANT LA LOI SUR LA
DÉLIVRANCE DE LICENCES AUX
AGENTS IMMOBILIERS

DISPOSITION

Date of Notice Date de l'avis	1st Reading 1 ^{re} lecture	2nd Reading 2 ^e lecture	To Committee Au Comité	Chairperson Président	Reported Rapport	3rd Reading 3 ^e lecture	Date of Assent Date de sanction

BILL 41

AN ACT TO AMEND
THE REAL ESTATE AGENTS'
LICENSING ACT

The Commissioner of the Northwest Territories, by and with the advice and consent of the Legislative Assembly, enacts as follows:

1. The *Real Estate Agents' Licensing Act* is amended by this Act.

2. The title is repealed and the following is substituted:

REAL ESTATE PROFESSIONS' LICENSING
ACT

3. Section 1 is amended by

- (a) repealing the definition "salesperson"; and**
- (b) adding the following definitions in alphabetical order:**

"home inspection" means an opinion as to the condition of a dwelling or residential property based primarily on a non-invasive examination of readily accessible features and components of the dwelling or property; (*inspection d'habitation*)

"home inspector" means an individual who is employed or otherwise engaged to conduct home inspections; (*inspecteur d'habitations*)

"property manager" means a person who, under a contract,

- (a) trades in real estate by lease or rental on behalf of the owner of the real estate,
- (b) furthers a transaction referred to in paragraph (a), directly or indirectly, by advertisement, negotiation or other act, or
- (c) manages, maintains or repairs real estate or collects rents and pays bills in respect of real estate on behalf of the owner of the real estate; (*gestionnaire immobilier*)

"salesperson" means

- (a) an individual who is employed by an agent to trade, or
- (b) a property manager; (*représentant*)

PROJET DE LOI 41

LOI MODIFIANT LA LOI SUR LA
DÉLIVRANCE DE LICENCES AUX
AGENTS IMMOBILIERS

Le commissaire des Territoires du Nord-Ouest, sur l'avis et avec le consentement de l'Assemblée législative, édicte :

1. La présente loi modifie la *Loi sur la délivrance de licences aux agents immobiliers*.

2. Le titre est abrogé et remplacé par ce qui suit :

LOI SUR LA DÉLIVRANCES DE LICENCES
DANS LES PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

3. L'article 1 est modifié par :

- a) abrogation de la définition de «représentant»;**
- b) insertion des définitions suivantes, selon l'ordre alphabétique :**

«gestionnaire immobilier» Personne qui, en conformité avec un contrat, selon le cas :

- a) exerce des activités immobilières de location ou de bail pour le compte du propriétaire du bien immobilier;
- b) facilite, directement ou indirectement, une opération visée à l'alinéa a), par la publicité, la négociation ou tout autre acte;
- c) administre, entretient ou répare un bien immobilier, ou perçoit les loyers et paie les comptes relatifs à ce bien immobilier, pour le compte du propriétaire du bien immobilier. (*property manager*)

«inspecteur d'habitations» Personne physique employée ou autrement engagée pour effectuer des inspections d'habitations. (*home inspector*)

«inspection d'habitation» Opinion sur l'état d'une habitation ou d'un bien résidentiel fondée principalement sur un examen non invasif des éléments et composantes facilement accessibles de l'habitation ou du bien. (*home inspection*)

«représentant» Selon le cas :

- a) une personne physique employée par un agent pour effectuer des opérations

- immobilières;
b) un gestionnaire immobilier.
(salesperson)

4. The following is added after section 4:

4. La même loi est modifiée par insertion, après l'article 4, de ce qui suit :

Prohibition

4.1. A person shall not do any of the following unless the person is licensed as a home inspector:

- (a) conduct a home inspection for another person for or on the hope or promise of compensation, gain or reward;
- (b) act as or allow others to believe that they are a home inspector.

4.1. Il est interdit d'accomplir l'un des actes suivants à moins d'être titulaire d'une licence d'inspecteur d'habitations :

- a) effectuer une inspection d'habitation pour autrui moyennant rétribution, profit ou récompense, ou dans l'espoir ou sous la promesse de rétribution, profit ou récompense;
- b) agir comme inspecteur d'habitations ou laisser croire qu'il l'est.

Interdiction

5. The English version of subparagraph 5(a)(i) is amended by striking out "the age of 19 years" and substituting "19 years of age".

5. La version anglaise du sous-alinéa 5a)(i) est modifiée par suppression de «the age of 19 years» et par substitution de «19 years of age».

6. The English version of paragraph 9(a) is amended by striking out "the age of 19 years" and substituting "19 years of age".

6. La version anglaise de l'alinéa 9a) est modifiée par suppression de «the age of 19 years» et par substitution de «19 years of age».

7. The following is added after section 10:

7. La même loi est modifiée par insertion, après l'article 10, de ce qui suit :

Eligibility for licence as home inspector

10.1. An individual is eligible to be licensed as a home inspector if the individual

- (a) has attained 19 years of age; and
- (b) has the prescribed education, training and examination requirements required of a home inspector.

10.1. Une personne physique peut être titulaire d'une licence d'inspecteur d'habitations si elle satisfait aux conditions suivantes :

- a) être âgée d'au moins 19 ans;
- b) satisfaire aux exigences réglementaires en matière de connaissances, de formation et d'examen applicables aux inspecteurs d'habitations.

Conditions d'admissibilité

Application for licence as home inspector

10.2. An individual may apply for a licence as a home inspector by submitting to the superintendent

- (a) a completed application in a form approved by the superintendent;
- (b) the prescribed fee; and
- (c) any other information that the superintendent requires.

10.2. Une personne physique peut demander une licence d'inspecteur d'habitations en faisant parvenir au surintendant :

- a) le formulaire réglementaire de demande, dûment rempli;
- b) le droit réglementaire;
- c) tout autre renseignement que peut exiger le surintendant.

Demande de licence d'inspecteur d'habitations

8. Section 18 is amended by

- (a) striking out "; or" at the end of the English version of paragraph (j) and substituting a semicolon;
- (b) striking out the period at the end of paragraph (k) and substituting a

8. L'article 18 est modifié par :

- a) suppression de «; or», à la fin de l'alinéa j) de la version anglaise, et par substitution d'un point-virgule;
- b) suppression du point à la fin de l'alinéa k) et par substitution d'un

semicolon; and
(c) adding the following after paragraph (k):

- (l) contravenes any code of conduct established under subsection 70.1(1); or
- (m) fails to use forms approved by the superintendent.

9. The following is added after section 70:

Establishment of code of conduct	70.1. (1) The superintendent may establish a code of conduct for agents, salespersons, property managers and home inspectors.
Code of conduct publicly available	(2) The superintendent shall make publicly available a code of conduct established under subsection (1), and shall publish the code of conduct on a website maintained by the department.
Duty to comply	(3) An agent, salesperson, property manager or home inspector shall not contravene a code of conduct adopted by the superintendent.
Approved forms	70.2. (1) The superintendent may approve forms for use in trade and for home inspections.
Duty to use approved forms	(2) An agent, salesperson, property manager or home inspector shall use any forms approved by the superintendent under subsection (1).

10. Paragraphs 78(c) to (f) are repealed and the following is substituted:

- (c) prescribing the form of licences for agents, salespersons, property managers and home inspectors;
- (d) prescribing the education, training and examination qualifications required of agents, salespersons, property managers and home inspectors;
- (e) prescribing exemptions from the education, training and examination qualifications required of agents, salespersons, property managers and home inspectors 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

point-virgule;
c) adjonction, après l'alinéa k), de ce qui suit :

- l) contrevient au code de conduite adopté en vertu du paragraphe 70.1(1);
- m) omet d'utiliser les formulaires approuvés par le surintendant.

9. La même loi est modifiée par insertion, après l'article 70, de ce qui suit :

Adoption d'un code de conduite	70.1. (1) Le surintendant peut adopter un code de conduite s'adressant aux agents, aux représentants, aux gestionnaires immobiliers et aux inspecteurs d'habitations.
Code de conduite public	(2) Le surintendant rend accessible au public le code de conduite adopté en vertu du paragraphe (1), et le publie sur un site Web géré par le ministère.
Respect des exigences	(3) Tout agent, représentant, gestionnaire immobilier ou inspecteur d'habitations respecte le code de conduite adopté par le surintendant.
Formulaires approuvés	70.2. (1) Le surintendant peut approuver les formulaires à utiliser dans le cadre des opérations immobilières et des inspections d'habitations.
Utilisation des formulaires approuvés	(2) Les agents, représentants, gestionnaires immobiliers ou inspecteurs d'habitations utilisent les formulaires approuvés par le surintendant en vertu du paragraphe (1).

10. Les alinéas 78c) à f) sont abrogés et remplacés par ce qui suit :

- c) prévoir les formulaires de licence des agents, représentants, gestionnaires immobiliers et inspecteurs d'habitations;
- d) déterminer les conditions d'admissibilité en matière de connaissances, de formation et d'examen applicables aux agents, représentants, gestionnaires immobiliers et inspecteurs d'habitations;
- e) prévoir 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);

of agents, salespersons, property managers and home inspectors;

11. (1) The English version of the *Real Estate Agents' Licensing Act* is amended by this section.

(2) Section 1 is amended by striking out "himself or herself" in the definition "agent" and substituting "themselves".

(3) Section 4 is amended by striking out "he or she" and substituting "the person".

(4) That portion of section 9 preceding paragraph (a) is amended by striking out "he or she" and substituting "the individual".

(5) The following provisions are amended by striking out "his or her" and substituting "their":

- (a) subsection 14(2);**
- (b) paragraph 19(c);**
- (c) paragraph 32(1)(b);**
- (d) subparagraphs 33(2)(b)(i) and (iii);**
- (e) paragraphs 37(2)(a) and (b);**
- (f) that portion of paragraph 37(2)(c) preceding subparagraph (i), wherever it appears.**

(6) Subsection 21(2) is amended by striking out "that he or she is entitled to a hearing before the superintendent if he or she applies within 30 days" and substituting "that they are entitled to a hearing before the superintendent if the agent or salesperson applies within 30 days".

(7) Section 24 is amended by striking out "his or her decision" and substituting "the decision".

(8) Subsection 26(1) is amended by striking out "he or she considers" and substituting "they consider".

(9) Subsection 35(1) is amended by striking out "he or she" and substituting "the superintendent or the person designated by the superintendent".

(10) Subsection 45(2) is amended by striking out "his or her" and substituting "the agent's".

11. (1) La version anglaise de la *Loi sur la délivrance de licences aux agents immobiliers* est modifiée par le présent article.

(2) L'article 1 est modifié par suppression de «himself or herself» dans la définition d'«agent», et par substitution de «themselves».

(3) L'article 4 est modifié par suppression de «he or she» et par substitution de «the person».

(4) Le passage introductif de l'article 9 est modifié par suppression de «he or she» et par substitution de «the individual».

(5) Les dispositions suivantes sont modifiées par suppression de «his or her» et par substitution de «their» :

- a) le paragraphe 14(2);**
- b) l'alinéa 19c);**
- c) l'alinéa 32(1)b);**
- d) les sous-alinéas 33(2)b)(i) et (iii);**
- e) les alinéas 37(2)a) et b);**
- f) le passage introductif de l'alinéa 37(2)c), à chaque occurrence.**

(6) Le paragraphe 21(2) est modifié par suppression de «that he or she is entitled to a hearing before the superintendent if he or she applies within 30 days» et par substitution de «that they are entitled to a hearing before the superintendent if the agent or salesperson applies within 30 days».

(7) L'article 24 est modifié par suppression de «his or her decision» et par substitution de «the decision».

(8) Le paragraphe 26(1) est modifié par suppression de «he or she considers» et par substitution de «they consider».

(9) Le paragraphe 35(1) est modifié par suppression de «he or she» et par substitution de «the superintendent or the person designated by the superintendent».

(10) Le paragraphe 45(2) est modifié par suppression de «his or her» et par substitution de «the agent's».

(11) Paragraphs 50(1)(a) and (b) are amended by striking out "he or she is" and substituting "they are".

(12) Section 52 is amended

- (a) in that portion preceding paragraph (a), by striking out "himself or herself" and substituting "themselves";
- (b) in subparagraphs (a)(i) and (ii), by striking out "he or she" and substituting "the agent or salesperson"; and
- (c) in paragraph (b), by striking out "he or she" and substituting "the agent or salesperson".

(13) Paragraph 62(1)(b) is amended by striking out "he or she has" and substituting "they have".

Qualifications of Agents and Salespersons Regulations

12. The *Qualifications of Agents and Salespersons Regulations*, established by RRNWT 1990, c.15(Supp.), are amended by repealing section 3.1.

COMMENCEMENT

Coming into force

13. This Act or any provision of this Act comes into force on a day or days to be fixed by order of the Commissioner.

(11) Les alinéas 50(1)a) et b) sont modifiés par suppression de «he or she is» et par substitution de «they are».

(12) L'article 52 est modifié :

- a) dans le passage introductif, par suppression de «himself or herself» et par substitution de «themselves»;
- b) dans les sous-alinéas a)(i) et (ii), par suppression de «he or she» et par substitution de «the agent or salesperson»;
- c) à l'alinéa b), par suppression de «he or she» et par substitution de «the agent or salesperson».

(13) L'alinéa 62(1)b) est modifié par suppression de «he or she has» et par substitution de «they have».

12. Le *Règlement sur les titres de compétence des agents et représentants immobiliers*, pris par le RRTN-O 1990, ch. 15 (Supp.), est modifié par abrogation de l'article 3.1.

Règlement sur les titres de compétence des agents et représentants immobiliers

ENTRÉE EN VIGUEUR

13. La présente loi ou telle de ses dispositions entre en vigueur à la date ou aux dates fixées par décret du commissaire.

Entrée en vigueur