

26. Le présent règlement entre en vigueur le 1^{er} juillet 2012.

57166

Gouvernement du Québec

Décret 156-2012, 29 février 2012

Loi sur le courtage immobilier
(L.R.Q., c. C-73.2)

Conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité — Modification

CONCERNANT le Règlement modifiant le Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité

ATTENDU QUE le premier alinéa de l'article 7 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2) prévoit qu'un courtier débutant doit exercer ses activités pour le compte d'une agence pendant la période déterminée par règlement de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec avant de pouvoir travailler à son compte ou de devenir dirigeant d'une agence;

ATTENDU QUE l'article 21 de cette loi prévoit qu'un courtier, de même qu'une agence et ses administrateurs et dirigeants, doivent agir avec honnêteté, loyauté et compétence et qu'ils sont également tenus de divulguer tout conflit d'intérêts;

ATTENDU QUE les paragraphes 5^o et 8^o de l'article 46 de cette loi prévoient que, outre les pouvoirs réglementaires que lui attribue la Loi, l'Organisme peut déterminer, par règlement, les règles de déontologie applicables à un courtier ou à un dirigeant d'une agence et les conditions d'exercice d'une opération de courtage visée à l'article 1 de la Loi;

ATTENDU QUE l'article 49 de cette loi prévoit que l'Organisme peut, pour tout règlement, établir des règles particulières ou supplémentaires pour les courtiers immobiliers, les courtiers hypothécaires, les agences immobilières ou les agences hypothécaires;

ATTENDU QUE l'Organisme a adopté, le 21 octobre 2011, le Règlement modifiant le Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité;

ATTENDU QUE l'article 130 de la Loi sur le courtage immobilier prévoit que tout règlement de l'Organisme, à l'exception du règlement intérieur, est soumis à l'approbation du gouvernement qui peut l'approuver avec ou sans modification;

ATTENDU QUE, conformément aux articles 10 et 11 de la Loi sur les règlements (L.R.Q., c. R-18.1), le projet de Règlement modifiant le Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité a été publié à la Partie 2 de la *Gazette officielle du Québec* du 28 décembre 2011, avec avis qu'il pourra être soumis au gouvernement à l'expiration d'un délai de 45 jours à compter de cette publication;

ATTENDU QU'il y a lieu d'approuver ce règlement avec modifications;

IL EST ORDONNÉ, en conséquence, sur la recommandation du ministre des Finances et du ministre délégué aux Finances :

QUE le Règlement modifiant le Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité, annexé au présent décret, soit approuvé avec modifications.

Le greffier du Conseil exécutif,
GILLES PAQUIN

Règlement modifiant le Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité

Loi sur le courtage immobilier
(L.R.Q., c. C-73.2, a. 7, 21, 46, par. 5^o et 8^o, a. 49)

1. Le Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité (R.R.Q., c. C-73.2, r. 1) est modifié par l'insertion, après l'article 12, du suivant :

« **12.1** Le titulaire de permis doit avoir accès à un ordinateur à son établissement et posséder en tout temps, à des fins professionnelles, une adresse de courrier électronique valide. ».

2. L'article 20 de ce règlement est modifié par le remplacement des mots « Il doit aviser ce dernier » par « Sauf lors de la conclusion ou du renouvellement du bail d'un immeuble à usage d'habitation, il doit aviser l'acheteur ou le locataire ».

3. L'article 37 de ce règlement est modifié par l'addition, après le deuxième alinéa, du suivant :

« Malgré les premier et deuxième alinéas, un titulaire de permis peut partager sa rétribution avec un cabinet ou un représentant autonome ou une société autonome au sens de la Loi sur la distribution de produits et services financiers (L.R.Q. c. D-9.2), ainsi qu'avec un courtier ou un conseiller régi par la Loi sur les valeurs mobilières (L.R.Q., c. V-1.1) ou par la Loi sur les instruments dérivés (L.R.Q., c. I-14.01). ».

4. L'article 41 de ce règlement est modifié par l'addition, après le premier alinéa, du suivant :

« Dans le cas d'une personne qui est qualifiée et autorisée à se livrer à des opérations de courtage au sens de l'article 1 de la Loi sur le courtage immobilier, dans une province, un État ou un territoire pour lequel une entente de reconnaissance mutuelle des compétences professionnelles a été conclue entre le gouvernement du Québec et un autre gouvernement, la période mentionnée au premier alinéa est réduite du temps pendant lequel elle a ainsi été qualifiée et autorisée, dans les 5 années précédant le moment où un permis lui a été délivré. ».

5. L'article 42 de ce règlement est modifié par l'insertion, après les mots « les dossiers de contrat de courtage avant qu'un immeuble », des mots « ou une entreprise ».

6. L'article 51 de ce règlement est modifié par le remplacement des mots « La divulgation du coût d'emprunt n'a pas à être faite », par « Les divulgations mentionnées aux paragraphes 1^o à 3^o de l'article 49 n'ont pas à être faites ».

7. L'article 82 de ce règlement est modifié par :

1^o la suppression du mot « également »;

2^o l'ajout, à la fin, de ce qui suit :

« , lorsqu'aucun formulaire devant être utilisé par les titulaires de permis et portant sur les déclarations du vendeur n'est édité par l'Organisme, conformément à l'article 11 du Règlement sur les contrats et formulaires, approuvé par le décret numéro 155-2012 du 29 février 2012. ».

8. Le présent règlement entre en vigueur le quinzième jour qui suit la date de sa publication à la *Gazette officielle du Québec*, sauf le paragraphe 2^o de l'article 7, qui entrera en vigueur le 1^{er} juillet 2012.

Gouvernement du Québec

Décret 157-2012, 29 février 2012

Loi sur le courtage immobilier
(L.R.Q., c. C-73.2)

Délivrance des permis de courtier ou d'agence — Modification

CONCERNANT le Règlement modifiant le Règlement sur la délivrance des permis de courtier ou d'agence

ATTENDU QUE l'article 7 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2) prévoit qu'un courtier débutant doit exercer ses activités pour le compte d'une agence pendant la période déterminée par règlement de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec avant de pouvoir travailler à son compte ou de devenir dirigeant d'une agence;

ATTENDU QUE l'article 21 de cette loi prévoit qu'un courtier, de même qu'une agence et ses administrateurs et dirigeants, doivent agir avec honnêteté, loyauté et compétence et qu'ils sont également tenus de divulguer tout conflit d'intérêts;

ATTENDU QUE l'article 42 de cette loi prévoit que l'Organisme peut déléguer à un comité les fonctions et pouvoirs qui lui sont dévolus par les articles 37 à 39 et 41 de la Loi et que les règles de fonctionnement de ce comité, ainsi que les règles relatives à la prise de décision sont prévues par règlement de l'Organisme;

ATTENDU QUE les paragraphes 1^o, 2^o, 3^o, 6^o, 7^o et 12^o de l'article 46 de cette loi prévoient que l'Organisme peut déterminer, par règlement, les règles relatives à la formation exigée pour devenir courtier, ainsi que celles relatives à l'examen auquel les postulants doivent se soumettre, les règles relatives à la formation supplémentaire, y compris les circonstances particulières dans lesquelles elle est exigée de l'ensemble ou d'une partie des courtiers ou des dirigeants d'une agence, les conditions et les modalités de délivrance, de suspension ou de révocation d'un permis, de même que les cas où il peut être assorti de restrictions ou de conditions, les renseignements et documents qu'un postulant ou un courtier ou une agence doit fournir, les mentions qu'un permis doit contenir et les qualifications requises d'un dirigeant d'une agence;

ATTENDU QUE l'article 49 de cette loi prévoit que l'Organisme peut, pour tout règlement, établir des règles particulières ou supplémentaires pour les courtiers immobiliers, les courtiers hypothécaires, les agences immobilières ou les agences hypothécaires;