

Projets de règlements

Projets de règlements

Loi sur le courtage immobilier
(chapitre C-73.2)

Délivrance des permis de courtier ou d'agence — Modification

Dossiers, livres et registres, la comptabilité en fidéicommiss et l'inspection des courtiers et des agences — Modification

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

Instances disciplinaires de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec — Modification

Avis est donné par les présentes, conformément aux articles 10 et 11 de la Loi sur les règlements (chapitre R-18.1), que les projets de règlements, dont les textes apparaissent ci-dessous, pourront être soumis au gouvernement à l'expiration d'un délai de 45 jours à compter de la présente publication, qui pourra les approuver avec ou sans modification :

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

— Règlement modifiant le Règlement sur les dossiers, livres et registres, la comptabilité en fidéicommiss et l'inspection des courtiers et des agences;

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

— Règlement modifiant le Règlement sur les instances disciplinaires de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec.

Ces modifications visent à permettre à un courtier dont le permis est assorti d'un droit d'exercice restreint au courtage résidentiel d'agir comme intermédiaire pour la location d'un logement à des fins résidentielles, sans égard au nombre de logements que comporte l'immeuble.

Relativement aux conditions requises afin d'être qualifié comme dirigeant d'agence, les modifications visent à retirer celle visant à détenir un permis qui ne soit pas assorti d'un droit d'exercice restreint au courtage résidentiel ou au courtage commercial et à ajouter la condition d'avoir suivi avec succès un des programmes de formation reconnus dans une entente intervenue entre l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec et un établissement d'enseignement portant sur les compétences que doit posséder un dirigeant d'agence immobilière ou hypothécaire.

Également, ces modifications visent à préciser qu'un courtier ou une agence ne peut réclamer ni recevoir de rétribution lorsqu'il devient locataire ou obtient un prêt garanti par hypothèque immobilière ou lorsque son conjoint, avec lequel il est marié ou uni civilement ou avec lequel il vit en union de fait, ou une personne morale ou une société contrôlée par ce dernier devient locataire ou obtient un prêt garanti par hypothèque immobilière. De même, les modifications rendent inapplicables dans le domaine hypothécaire les règles relatives aux changements affectant le courtier ou l'agence lié par contrat de courtage.

Enfin, ces modifications visent à permettre à un courtier exerçant ses activités au sein d'une société par actions d'utiliser, dans ses représentations et sa publicité, une abréviation prévue à la loi qui la régit.

Des renseignements additionnels concernant ces projets de règlements peuvent être obtenus en s'adressant à monsieur Jean-François Savoie, vice-président, Affaires juridiques et Greffe, Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, 4905, boulevard Lapinière, bureau 2200, Brossard (Québec) J4Z 0G2, par téléphone au numéro 1 800 440-7170, par télécopieur au numéro 450 676-7801 ou par courrier électronique à l'adresse suivante : jfsavoie@oaciq.com

Toute personne intéressée ayant des commentaires à formuler au sujet de ces projets de règlements est priée de les faire parvenir par écrit avant l'expiration du délai de 45 jours mentionné ci-dessus au ministre des Finances et de l'Économie, 12, rue St-Louis, Québec (Québec) GIR 5L3.

Le ministre des Finances et de l'Économie,
NICOLAS MARCEAU

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

Loi sur le courtage immobilier
(chapitre C-73.2, a. 46, par. 1^o, 3^o et 12^o)

1. L'article 1 du Règlement sur la délivrance des permis de courtier ou d'agence (chapitre C-73.2, r. 3) est modifié par le remplacement du paragraphe introductif du 4^o paragraphe du premier alinéa par le suivant :

«4^o avoir prouvé une connaissance de la langue officielle du Québec appropriée à l'exercice de l'activité de courtier en satisfaisant à l'une des conditions suivantes :».

2. L'article 2 de ce règlement est modifié :

1^o par l'insertion, dans le deuxième alinéa, après «conformément à l'article 1», de « , qui a suivi avec succès le programme de formation»;

2^o par l'insertion, dans le troisième alinéa, après «Le titulaire de permis peut, s'il», de «a suivi avec succès le programme de formation et».

3. L'article 3 de ce règlement est modifié :

1^o par la suppression, dans le premier alinéa, de « , la location»;

2^o par l'insertion, après le paragraphe 2^o du premier alinéa, de l'alinéa suivant :

«Ce permis permet à son titulaire d'agir comme intermédiaire pour la location d'un logement sans égard au nombre de logements que comporte l'immeuble.».

4. L'article 5 de ce règlement est modifié par la suppression, dans le sous-paragraphe *b* du paragraphe 13^o et après le mot « vote », des mots « et les modalités de participation aux dividendes ».

5. L'article 34 de ce règlement est modifié :

1^o par l'addition, à la fin du paragraphe 1^o du premier alinéa, de « sauf s'il s'agit d'une restriction visée à l'article 2 »;

2^o par l'addition, à la fin du sous-paragraphe *a* du paragraphe 3^o du premier alinéa de « et à compter du 1^{er} septembre 2013, avoir suivi avec succès un des programmes de formation reconnus dans une entente intervenue entre l'Organisme et un établissement d'enseignement et qui porte sur les compétences que doit posséder un dirigeant d'agence immobilière ou hypothécaire, prévues au référentiel disponible sur le site Internet officiel de l'Organisme » .

6. L'article 39 de ce règlement est remplacé par le suivant :

«**39.** L'inscription sous de fausses représentations, la fraude, le plagiat, la participation à la fraude ou au plagiat ou la tentative de fraude ou de plagiat entraînent l'annulation de l'examen, sur décision de l'Organisme.

L'examen d'une personne peut également être annulé si elle ne se conforme pas aux instructions données lors de la séance d'examen et que tout acte ou omission à cet égard affecte le processus d'examen.

Une personne ne peut être admise à tout examen qu'après une période de 12 mois suivant la date de l'annulation de son examen par l'Organisme.».

7. Le présent règlement entre en vigueur le quinzième jour qui suit la date de sa publication à la *Gazette officielle du Québec*.

Règlement modifiant le Règlement sur les dossiers, livres et registres, la comptabilité en fidéicommiss et l'inspection des courtiers et des agences

Loi sur le courtage immobilier
(chapitre C-73.2, a. 46, par. 9^o)

1. L'article 14.1 du Règlement sur les dossiers, livres et registres, la comptabilité en fidéicommiss et l'inspection des courtiers et des agences (chapitre C-73.2, r. 4) est modifié par la suppression, dans le paragraphe 2^o, des mots « et les modalités de participation aux dividendes ».

2. Le présent règlement entre en vigueur le quinzième jour qui suit la date de sa publication à la *Gazette officielle du Québec*.

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
(chapitre C-73.2, a. 21, 46, par. 5^o, 8^o et 9^o, a. 49)

1. L'article 14 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité (chapitre C-73.2, r. 1) est modifié par l'addition du troisième alinéa suivant :

«Le titulaire de permis qui se livre à une opération de courtage relative à un prêt garanti par hypothèque immobilière grevant un immeuble visé à l'article 23 de la Loi sur le courtage immobilier représente la partie qui lui a demandé de négocier en sa faveur un prêt garanti par hypothèque immobilière.»

2. L'article 23 de ce règlement est remplacé par le suivant :

«**23.** Un titulaire de permis ne peut réclamer ni recevoir de rétribution lorsqu'il devient locataire, obtient un prêt garanti par hypothèque immobilière ou acquiert un intérêt dans un immeuble ou une entreprise pour lui-même, pour une société ou une personne morale dont il a le contrôle ou lorsque son conjoint, avec lequel il est marié ou uni civilement ou avec lequel il vit en union de fait, ou une personne morale ou une société contrôlée par ce dernier devient locataire, acquiert un intérêt dans l'immeuble ou l'entreprise ou obtient un prêt garanti par hypothèque immobilière.»

3. L'article 25 de ce règlement est modifié par le remplacement des mots «Le cas échéant» par les mots «Sauf en matière de contrat de courtage hypothécaire».

4. L'article 26 de ce règlement est modifié par le remplacement des mots «Le cas échéant» par les mots «Sauf en matière de contrat de courtage hypothécaire».

5. L'article 29 de ce règlement est modifié par l'addition du deuxième alinéa suivant :

«Il doit noter au dossier les renseignements concernant l'identité de la partie qu'il représente et, lorsqu'il n'a pas été en mesure de la rencontrer en personne, y conserver les documents ayant permis la vérification de l'identité de cette dernière.»

6. L'article 30 de ce règlement est modifié par l'insertion, après les mots «de la partie qu'il représente», des mots «ou de son représentant».

7. L'article 34.1 de ce règlement est modifié par le remplacement, dans le paragraphe 7°, des mots «tel qu'il apparaît» par «ou, le cas échéant, le nom usuel du courtier, tel qu'ils apparaissent».

8. L'article 114 de ce règlement est modifié, dans le paragraphe 1° du premier alinéa, par la suppression des mots «et le prénom».

9. L'article 115.1 est modifié, au deuxième alinéa, par l'addition, à la fin, des mots «ou une abréviation prévue à la loi qui régit la société».

10. Le présent règlement entre en vigueur le quinzième jour qui suit la date de sa publication à la *Gazette officielle du Québec*.

Règlement modifiant le Règlement sur les instances disciplinaires de l'Organisme d'autorégulation du Québec

Loi sur le courtage immobilier
(chapitre C-73.2, a. 90 et 95)

1. L'article 10 du Règlement sur les instances disciplinaires de l'Organisme d'autorégulation du Québec (chapitre C-73.2, r. 6) est remplacé par le suivant :

«**10.** Le comité de révision peut rendre son avis même si le syndic ou la personne qui a demandé la révision ne se présente pas à la rencontre fixée ou n'a pas présenté ses observations par écrit ou n'a pas produit les documents nécessaires pour compléter son dossier. L'avis du comité, rendu à la majorité des membres, est consigné par écrit et signé par les membres du comité qui y souscrivent.»

2. L'article 17 du règlement est modifié par le remplacement du deuxième alinéa par le suivant :

«Si, après que le comité de discipline se soit prononcé sur la culpabilité, le président ou un vice-président est absent ou empêché d'agir, ou s'il fait l'objet d'une nomination et ne se prévaut pas de la possibilité de continuer à exercer ses fonctions conformément au premier alinéa, une autre division est formée sans délai pour entendre les parties au sujet de la sanction et l'imposer dans les 90 jours de l'audition. Les décisions interlocutoires rendues antérieurement à la formation de cette division demeurent valides.»

3. L'article 21 du règlement est modifié par l'addition du deuxième alinéa suivant :

«Toute fonction du secrétaire peut être exercée par un secrétaire adjoint.»

4. Le présent règlement entre en vigueur le quinzième jour qui suit la date de sa publication à la *Gazette officielle du Québec*.