

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

79037

Gouvernement du Québec

Décret 174-2023, 22 février 2023

Loi sur le courtage immobilier
(chapitre 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, en vertu du paragraphe 1^o de l'article 46 de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.2), l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec peut déterminer, par règlement, les règles relatives à la formation exigée pour devenir titulaire de permis de courtier ou dirigeant d'un titulaire de permis d'agence, ainsi que celles relatives à l'examen auquel les postulants doivent se soumettre;

ATTENDU QUE, en vertu du paragraphe 2^o de cet article, l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec peut déterminer, par règlement, les règles relatives à la formation continue ou supplémentaire, y compris les circonstances particulières dans lesquelles elle est exigée de l'ensemble ou d'une partie des titulaires de permis de courtier ou des dirigeants de titulaires de permis d'agence;

ATTENDU QUE, en vertu du paragraphe 3^o de cet article, l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec peut déterminer, par règlement, 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;

ATTENDU QUE, en vertu du paragraphe 4^o de cet article, l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec peut déterminer, par règlement, les droits exigibles pour être titulaire d'un permis;

ATTENDU QUE, en vertu du paragraphe 6^o de cet article, l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec peut déterminer, par règlement, les renseignements et documents qu'un postulant ou un titulaire de permis doit fournir;

ATTENDU QUE, en vertu du paragraphe 7^o de cet article, l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec peut déterminer, par règlement, les mentions qu'un permis doit contenir;

ATTENDU QUE, en vertu du paragraphe 11^o de cet article, l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec peut déterminer, par règlement, les contrats de courtage immobilier auxquels, ponctuellement ou occasionnellement, les personnes, les sociétés ou les groupements de celles-ci, autres que des titulaires de permis, peuvent être parties en tant qu'intermédiaires, par suite d'une autorisation spéciale, les conditions et modalités applicables aux opérations de courtage qui en résultent et les droits exigibles pour les effectuer;

ATTENDU QUE, en vertu du paragraphe 12^o de cet article, l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec peut déterminer, par règlement, les qualifications requises d'un dirigeant d'un titulaire de permis d'agence;

ATTENDU QUE, en vertu de l'article 130 de cette loi, tout règlement de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, à l'exception du règlement intérieur, est soumis à l'approbation du gouvernement qui peut l'approuver avec ou sans modification;

ATTENDU QUE l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec a adopté, le 26 mai 2022, le Règlement modifiant le Règlement sur la délivrance des permis de courtier ou d'agence;

ATTENDU QUE, conformément aux articles 10 et 11 de la Loi sur les règlements (chapitre R-18.1), un projet de règlement modifiant le Règlement sur la délivrance des permis de courtier ou d'agence a été publié à la Partie 2 de la *Gazette officielle du Québec* du 17 août 2022 avec avis qu'il pourra être approuvé par le 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 sans modification;

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

QUE le Règlement modifiant le Règlement sur la délivrance des permis de courtier ou d'agence, annexé au présent décret, soit approuvé.

Le greffier du Conseil exécutif,
YVES OUELLET

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, 2^o, 3^o, 4^o, 6^o, 7^o, 11^o et 12^o)

1. L'intitulé du Règlement sur la délivrance des permis de courtier ou d'agence (chapitre C-73.2, r. 3) est remplacé par le suivant :

«Règlement sur les permis de courtier et d'agence».

2. Ce règlement est modifié par l'insertion, avant le chapitre I, du suivant :

«CHAPITRE 0.1 INTERPRÉTATION

0.1. Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, les mots «courtier» et «agence» désignent, respectivement, un titulaire de permis de courtier et un titulaire de permis d'agence et l'expression «titulaire de permis» désigne un titulaire de permis de courtier et un titulaire de permis d'agence.»

3. L'intitulé de la sous-section 1 de la section I du chapitre I de ce règlement est modifié par la suppression de «ou hypothécaire».

4. L'article 1 de ce règlement est modifié :

1^o dans le premier alinéa :

a) par la suppression, dans ce qui précède le paragraphe 1^o, de «ou hypothécaire, selon le cas,»;

b) par le remplacement, dans le paragraphe 1.1^o, de «selon le permis sollicité ou les restrictions dont il est assorti» par «selon les restrictions dont le permis peut être assorti, le cas échéant»;

c) par le remplacement, dans le sous-paragraphe *e* du paragraphe 4^o, de «obtenir» par «avoir obtenu»;

d) par le remplacement, dans le paragraphe 5^o, de «cotisation» par «contribution»;

2^o par le remplacement, dans le deuxième alinéa, de «opérations de courtage au sens de l'article 1» par «opérations de courtage visées à l'article 3.1»;

3^o dans le quatrième alinéa :

a) par la suppression de «par un permis de courtier hypothécaire ou» et de «d'un permis de courtier hypothécaire ou»;

b) par le remplacement, à la fin, de «permis de courtiers immobiliers» par «permis de courtier immobilier».

5. L'article 2 de ce règlement est modifié par le remplacement du troisième alinéa par le suivant :

«Le titulaire de permis peut, s'il a suivi avec succès le programme de formation et réussi l'examen requis, faire modifier la restriction à son permis pour être titulaire d'un permis de courtier immobilier sans restriction.»

6. Ce règlement est modifié par l'insertion, après l'article 2, de ce qui suit :

«SECTION I.1 DROITS ACCORDÉS AU TITULAIRE D'UN PERMIS D'EXERCICE RESTREINT».

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

1^o par le remplacement, dans ce qui précède le paragraphe 1^o du premier alinéa, de «permet à son titulaire d'agir comme intermédiaire pour l'achat, la vente ou l'échange des immeubles suivants» par «permet à son titulaire d'effectuer une opération de courtage visée à l'article 3.1 de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.2) portant sur les immeubles suivants»;

2^o par l'insertion, dans le troisième alinéa et après «client», de «, conformément aux conditions prévues par la Loi sur la distribution de produits et services financiers (chapitre D-9.2) et les règlements pris pour son application,».

8. L'article 4 de ce règlement est modifié :

1^o par le remplacement, dans le paragraphe 1^o, de «d'exercer les activités de courtage prévues aux paragraphes 1, 2 et 3 de l'article 1 de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.2), incluant celles portant sur un terrain vacant à destination commerciale, mais excluant celles» par «d'effectuer une opération de courtage visée à l'article 3.1 de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.2), incluant celle portant sur un terrain vacant à destination commerciale ou sur une entreprise si les biens de l'entreprise, selon leur valeur marchande, sont principalement des biens immeubles, mais excluant celle»;

2^o par la suppression du paragraphe 2^o;

3^o par l'insertion, dans le paragraphe 3^o et après «client», de «, conformément aux conditions prévues par la Loi sur la distribution de produits et services financiers (chapitre D-9.2) et les règlements pris pour son application,».

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

1^o par le remplacement, dans le paragraphe 5^o, de «au sous-paragraphe *a* du paragraphe 4 de l'article 1, les documents démontrant qu'il satisfait à l'une des conditions de ce paragraphe» par «au sous-paragraphe *a* du paragraphe 4 du premier alinéa de l'article 1, les documents démontrant qu'il satisfait à l'une des autres conditions de ce paragraphe»;

2^o par le remplacement du paragraphe 11^o par le suivant :

«11^o s'il a déjà été déclaré coupable par un tribunal ou s'est reconnu coupable d'une infraction à une disposition d'une loi ou d'un règlement du Québec, d'une infraction à une disposition d'une loi ou d'un règlement fédéral ou d'un acte criminel, les documents en attestant;»;

3^o par le remplacement, dans le paragraphe 14^o, de «opérations de courtage au sens de l'article 1» par «opérations de courtage visées à l'article 3.1».

10. L'intitulé de la sous-section 2 de la section I du chapitre I de ce règlement est modifié par la suppression de «ou hypothécaire».

11. L'article 6 de ce règlement est modifié :

1^o par la suppression, dans ce qui précède le paragraphe 1^o et dans le paragraphe 1^o, de «ou hypothécaire, selon le cas,»;

2^o par le remplacement, dans le paragraphe 4^o, de «cotisation» par «contribution».

12. L'article 7 de ce règlement est modifié :

1^o par l'insertion, dans le paragraphe 1^o et après «courtier», de «immobilier»;

2^o par l'insertion, dans le paragraphe 2^o et après «celui-ci», de «devant notamment respecter les dispositions des paragraphes 2 et 3 de l'article 113 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), mais»;

3^o par l'insertion, dans le paragraphe 3^o et après «principal établissement», de «au Québec»;

4^o par le remplacement du paragraphe 9^o par le suivant :

«9^o si elle a déjà été déclarée coupable par un tribunal ou s'est reconnue coupable d'une infraction à une disposition d'une loi ou d'un règlement du Québec, d'une infraction à une disposition d'une loi ou d'un règlement fédéral ou d'un acte criminel, les documents en attestant;».

13. L'article 13 de ce règlement est modifié, dans le premier alinéa :

1^o par la suppression, dans le paragraphe 3^o, de «ou hypothécaire», partout où cela se trouve;

2^o par le remplacement, dans le paragraphe 6^o, de «l'établissement du titulaire du permis» par «l'établissement au sein duquel le titulaire du permis exerce ses activités»;

3^o par le remplacement, dans le paragraphe 7^o, de «est agréé pour être dirigeant d'agence, le cas échéant» par «se qualifie pour être dirigeant d'agence ou agit à titre de dirigeant d'agence, le cas échéant»;

4^o par l'ajout, à la fin, du paragraphe suivant :

«8^o le titre de spécialiste qui a été accordé au courtier, le cas échéant.».

14. L'article 15 de ce règlement est modifié par le remplacement, dans le paragraphe 3^o, de «une formation supplémentaire» par «toute formation continue ou supplémentaire».

15. L'article 16 de ce règlement est modifié par l'insertion, dans le paragraphe 3^o et après «formation», de «continue ou».

16. L'article 17 de ce règlement est modifié par la suppression de «ou hypothécaire».

17. L'article 19 de ce règlement est modifié par le remplacement, dans le paragraphe 2^o, de «cotisation» par «contribution».

18. L'article 20 de ce règlement est modifié par le remplacement, dans le paragraphe 2^o, de «cotisation» par «contribution».

19. L'article 22 de ce règlement est modifié par le remplacement de «cotisation» par «contribution».

20. L'intitulé de la section VI du chapitre I de ce règlement est modifié par l'ajout, après « D'AGENCE », de « ET QUALIFICATION D'UN COURTIER VOULANT AGIR À SON COMPTE ».

21. L'article 34 de ce règlement est remplacé par le suivant :

« **34.** Est qualifiée à titre de dirigeant d'agence immobilière, la personne qui satisfait aux conditions suivantes :

1° elle est titulaire d'un permis de courtier immobilier qui n'est pas suspendu, ni assorti de restrictions ou de conditions sauf s'il s'agit d'une restriction visée à l'article 2;

2° elle satisfait à l'une des conditions suivantes démontrant qu'elle a l'expérience nécessaire pour diriger une agence :

a) si elle est une personne visée à l'article 146 de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.2), elle peut agir à son compte et a exercé l'activité de courtier immobilier pendant au moins trois des cinq années précédentes;

b) elle a exercé l'activité de courtier immobilier au sein d'une agence pendant au moins trois des cinq années précédentes;

3° elle satisfait à l'une des conditions suivantes démontrant qu'elle possède les compétences en gestion des activités professionnelles d'un titulaire de permis :

a) elle a 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, prévues au référentiel disponible sur le site Internet officiel de l'Organisme et avoir réussi l'examen de dirigeant d'agence immobilière conformément à la section VII;

b) elle a été qualifiée à titre de dirigeant d'agence immobilière pendant trois des cinq années précédentes;

c) elle est autorisée à représenter, diriger ou qualifier une personne ou une société qui se livre à des opérations de courtage visées à l'article 3.1 de la Loi sur le courtage immobilier par l'entremise de personnes physiques autorisées à se livrer à de telles activités, 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;

4° à compter de la qualification à titre de dirigeant d'agence immobilière, elle a suivi et, le cas échéant, réussi toute formation continue ou supplémentaire exigée de l'ensemble ou d'une partie des courtiers qualifiés à titre de dirigeant d'agence.

Pour maintenir sa qualification, le dirigeant d'agence immobilière doit continuer de se conformer aux conditions prévues aux paragraphes 1, 2 et 4 du premier alinéa. ».

22. L'article 35 de ce règlement est modifié :

1° par le remplacement, dans le premier alinéa, de « le titulaire » par « un titulaire »;

2° par le remplacement, dans le deuxième alinéa, de « opérations de courtage au sens de l'article 1 » par « opérations de courtage visées à l'article 3.1 ».

23. L'article 39 de ce règlement est modifié :

1° par l'insertion, dans le deuxième alinéa et après « annulé », de « par l'Organisme »;

2° par le remplacement du troisième alinéa par le suivant :

« Une personne ne peut être admise à un nouvel examen qu'après une période de 12 mois suivant la date de l'annulation de son examen pour un des motifs prévus au premier alinéa ou qu'après une période de 3 mois suivant la date de l'annulation de son examen en vertu du deuxième alinéa. ».

24. L'article 40 de ce règlement est modifié :

1° par le remplacement, dans ce qui précède le paragraphe 1°, de « l'article 1 » par « l'article 3.1 »;

2° dans le paragraphe 1° :

a) par le remplacement, dans le sous-paragraphe b, de « l'article 1 » par « l'article 3.1 »;

b) par le remplacement, dans le sous-paragraphe c, de « activités » par « opérations »;

3° par le remplacement, dans le paragraphe 2°, de « opérations de courtage prévues à l'article 1 » par « opérations de courtage visées à l'article 3.1 »;

4° par le remplacement, dans le paragraphe 4°, de « cotisation » par « contribution ».

25. L'article 43 de ce règlement est modifié :

1° par le remplacement, dans le paragraphe 1° du premier alinéa, de « opérations de courtage relatives aux actes mentionnés à l'article 1 » par « opérations de courtage visées à l'article 3.1 »;

2° par le remplacement, dans le deuxième alinéa, de « opérations de courtage prévues à l'article 1 » par « opérations de courtage visées à l'article 3.1 ».

26. L'article 44 de ce règlement est modifié :

1° dans le premier alinéa :

a) par le remplacement, dans ce qui précède le paragraphe 1° et dans le paragraphe 1°, de « prévues à l'article 1 » par « visées à l'article 3.1 »;

b) par le remplacement, dans le paragraphe 2°, de « l'article 1 » par « l'article 3.1 »;

2° par le remplacement, dans le troisième alinéa, de « activités » par « opérations ».

27. L'article 45 de ce règlement est modifié, dans le premier alinéa, par la suppression des paragraphes 2° et 4°.

28. L'intitulé du chapitre IV de ce règlement est modifié par l'insertion, après « FORMATION », de « CONTINUE OU ».

29. L'article 48 de ce règlement est modifié par l'insertion, après « formation », de « continue ou ».

30. L'article 49 de ce règlement est modifié :

1° par l'insertion, dans ce qui précède le paragraphe 1° et après « formation », de « continue ou »;

2° par le remplacement, dans les paragraphes 1°, 3° et 4°, de « l'article 1 » par « l'article 3.1 ».

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

79038

Gouvernement du Québec

Décret 175-2023, 22 février 2023

Loi sur le courtage immobilier
(chapitre C-73.2)

Fonds d'indemnisation et fixation de la prime d'assurance de responsabilité professionnelle — Modification

CONCERNANT le Règlement modifiant le Règlement sur le fonds d'indemnisation et la fixation de la prime d'assurance de responsabilité professionnelle

ATTENDU QUE, en vertu du paragraphe 15° de l'article 46 de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.2), l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec peut déterminer, par règlement, les conditions et modalités d'admissibilité des réclamations adressées au comité d'indemnisation, de même que celles relatives au versement des indemnités;

ATTENDU QUE, en vertu du paragraphe 17° de cet article, l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec peut déterminer, par règlement, la contribution que doit payer un titulaire de permis à l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec et qui doit être versée au Fonds d'indemnisation du courtage immobilier, laquelle peut varier selon le permis et en fonction notamment de la date de son inscription au registre de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, ainsi que les modalités de paiement de la contribution;

ATTENDU QUE, en vertu du premier alinéa de l'article 106 de cette loi, le comité d'indemnisation, conformément aux règles déterminées par règlement de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, statue sur l'admissibilité des réclamations qui lui sont présentées et décide du montant des indemnités à verser;

ATTENDU QUE, en vertu du premier alinéa de l'article 109 de cette loi, le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier est notamment constitué des contributions versées par les titulaires de permis, conformément au règlement de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec;

ATTENDU QUE, en vertu de l'article 130 de cette loi, tout règlement de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, à l'exception du règlement intérieur, est soumis à l'approbation du gouvernement qui peut l'approuver avec ou sans modification;