

Projet de règlement

Loi sur le courtage immobilier
(chapitre C-73.2)

Obtention et utilisation du titre de spécialiste en copropriété résidentielle par un titulaire de permis de courtier immobilier

Avis est donné par les présentes, conformément aux articles 10 et 11 de la Loi sur les règlements (chapitre R-18.1), que le projet de règlement sur l'obtention et l'utilisation du titre de spécialiste en copropriété résidentielle par un titulaire de permis de courtier immobilier, dont le texte apparaît ci-dessous, pourra être soumis au gouvernement qui pourra l'approuver, avec ou sans modification, à l'expiration d'un délai de 45 jours à compter de la présente publication.

Ce projet de règlement vise à prévoir les conditions et les modalités à respecter par le titulaire d'un permis de courtier immobilier pour obtenir et utiliser le titre de spécialiste en copropriété résidentielle, ainsi que celles permettant le retrait d'un tel titre.

Ce projet de règlement prévoit également les frais requis pour l'étude d'une demande d'obtention du titre, ainsi que les dispositions transitoires relativement à l'augmentation de ces frais au 1^{er} mai des années 2027 à 2030.

Finalement, il prévoit qu'un manquement à l'une de ses dispositions peut donner lieu à une sanction administrative pécuniaire.

Le titre de spécialiste en copropriété résidentielle ne serait pas obligatoire afin qu'un courtier immobilier puisse être l'intermédiaire partie à un contrat de courtage immobilier visant la vente ou l'achat d'une copropriété résidentielle. En conséquence, le projet de règlement n'aurait d'incidences pour les entreprises que dans le cas où les courtiers immobiliers choisissaient de se prévaloir de ce titre. Ils auraient alors à acquitter les frais afférents à la formation initiale et aux formalités administratives qui en découlent ainsi qu'à la formation continue qu'ils devraient suivre annuellement pour le maintenir.

Des renseignements additionnels concernant ce projet de règlement peuvent être obtenus en s'adressant à monsieur Jean-Hubert Smith-Lacroix, coordonnateur au développement législatif et réglementaire, Direction principale du droit corporatif et des politiques relatives au secteur financier, ministère des Finances, 390, boulevard Charest Est, 3^e étage, Québec (Québec) G1K 3H4, par téléphone : 418 646-7466, ou par courriel : Jean-Hubert.Smith-Lacroix@finances.gouv.qc.ca.

Toute personne intéressée ayant des commentaires à formuler au sujet de ce projet de règlement est priée de les faire parvenir par écrit, avant l'expiration du délai de 45 jours mentionné ci-dessus, à monsieur Jean-Hubert Smith-Lacroix, aux coordonnées mentionnées ci-dessus.

Le ministre des Finances,
ERIC GIRARD

Règlement sur l'obtention et l'utilisation du titre de spécialiste en copropriété résidentielle par un titulaire de permis de courtier immobilier

Loi sur le courtage immobilier
(chapitre C-73.2, a. 46, par. 2^o, a. 48 et 123.3).

1. Un titulaire de permis de courtier immobilier peut obtenir le titre de spécialiste en copropriété résidentielle s'il satisfait aux conditions suivantes :

1^o son permis n'est pas suspendu ni assorti de restrictions ou de conditions, sauf s'il s'agit d'une restriction visée au paragraphe 1^o du premier alinéa de l'article 2 du Règlement sur les permis de courtier et d'agence (chapitre C-73.2, r. 8);

2^o il a suivi avec succès, dans les 12 mois précédant sa demande d'obtention du titre de spécialiste en copropriété résidentielle, la formation dispensée par l'Organisme d'autorégulation du courtage immobilier du Québec ou un dispensateur identifié par l'Organisme qui porte sur les compétences requises pour obtenir le titre de spécialiste en copropriété résidentielle, prévues au référentiel disponible sur le site Internet de l'Organisme;

3^o dans les trois ans précédant sa demande d'obtention du titre de spécialiste en copropriété résidentielle, il a été partie, en tant qu'intermédiaire, à au moins cinq contrats de courtage immobilier à la suite desquels la vente ou l'achat d'une fraction d'un immeuble principalement résidentiel qui a fait l'objet d'une convention ou d'une déclaration de copropriété visée aux articles 1009 à 1109 du Code civil a été effectué;

4^o il en fait la demande à l'Organisme;

5^o il a payé les frais requis pour l'étude d'une demande d'obtention du titre de spécialiste en copropriété résidentielle.

Malgré les paragraphes 2^o et 3^o du premier alinéa, le titulaire de permis de courtier immobilier qui demande l'obtention du titre de spécialiste en copropriété résidentielle dans les 12 mois suivant la date de retrait de ce titre n'a pas à satisfaire aux conditions visées à ces paragraphes si, depuis ce retrait, il a suivi toute formation continue ou supplémentaire imposée par l'Organisme afin de pouvoir utiliser ce titre.

2. Le titulaire de permis doit accompagner sa demande d'obtention du titre de spécialiste en copropriété résidentielle des renseignements et documents suivants, sauf s'ils sont déjà en possession de l'Organisme :

1^o une attestation qu'il a suivi avec succès la formation visée au paragraphe 2^o du premier alinéa de l'article 1;

2^o les renseignements permettant de démontrer qu'au moins cinq ventes ou achats visés au paragraphe 3^o du premier alinéa de l'article 1 ont été effectués, notamment l'adresse des immeubles concernés, les dates de signature des actes de vente ou d'achat et les numéros de contrats de courtage en vertu desquels il a agi en tant qu'intermédiaire dans le cadre de ces ventes ou achats.

3. Les frais requis pour l'étude d'une demande d'obtention du titre de spécialiste en copropriété résidentielle sont de 125 \$.

Ces frais sont indexés de plein droit, le 1^{er} mai de chaque année, selon le taux correspondant à la variation annuelle de l'indice moyen d'ensemble, pour le Canada, des prix à la consommation, tel que déterminé par Statistique Canada, pour la période de 12 mois se terminant le 31 décembre de l'année précédente. Ce taux ne peut être inférieur à zéro. Le ministre des Finances publie le taux à la *Gazette officielle du Québec*.

Ces frais indexés sont diminués au dollar le plus près s'ils comprennent une fraction de dollar inférieure à 0,50 \$; ils sont augmentés au dollar le plus près s'ils comprennent une fraction de dollar égale ou supérieure à 0,50 \$.

4. Une demande d'obtention du titre de spécialiste en copropriété résidentielle ne peut être considérée comme reçue qu'à compter du moment où tous les renseignements et documents exigés par le présent règlement ont été fournis et que si elle est accompagnée des frais exigibles.

5. Le titulaire de permis doit suivre avec succès, dans l'année qui suit l'obtention de son titre de spécialiste en copropriété résidentielle et, par la suite, annuellement, toute formation continue ou supplémentaire imposée par l'Organisme afin de pouvoir utiliser ce titre.

6. L'Organisme retire le titre de spécialiste en copropriété résidentielle au titulaire qui lui en fait la demande.

En outre, l'Organisme retire le titre de spécialiste en copropriété résidentielle au titulaire de permis qui ne satisfait plus à une condition d'obtention ou d'utilisation du titre ou qui a obtenu ou utilise son titre sous de fausses représentations.

7. Le titulaire d'un permis de courtier immobilier visé au deuxième alinéa de l'article 6 peut demander à l'Organisme de réexaminer sa décision. L'Organisme maintient le retrait, à moins que le titulaire démontre qu'il a corrigé la situation.

8. Nul ne peut, sans avoir obtenu le titre de spécialiste en copropriété résidentielle, utiliser, de quelque façon que ce soit, le titre « courtier immobilier spécialiste en copropriété résidentielle » ou « courtier immobilier résidentiel spécialiste en copropriété résidentielle » ou tout autre titre pouvant laisser croire qu'il peut utiliser un tel titre ou qu'il possède une expertise ou des compétences spécialisées en matière de courtage immobilier relatif à la copropriété résidentielle.

9. Une sanction administrative pécuniaire d'un montant de 250 \$ peut être imposée au titulaire d'un permis de courtier immobilier qui, en contravention à l'article 8, sans avoir obtenu le titre de spécialiste en copropriété résidentielle, utilise, de quelque façon que ce soit, le titre « courtier immobilier spécialiste en copropriété résidentielle » ou « courtier immobilier résidentiel spécialiste en copropriété résidentielle ».

10. Les frais visés à l'article 3 sont requis pour l'étude d'une demande d'obtention du titre de spécialiste en copropriété résidentielle reçue à compter du (*indiquer ici la date qui suit de 15 jours celle de sa publication à la Gazette officielle du Québec*). Malgré le deuxième alinéa de cet article, les frais sont augmentés de la manière suivante :

1^o 150 \$ pour l'étude d'une demande reçue à compter du 1^{er} mai 2027;

2^o 175 \$ pour l'étude d'une demande reçue à compter du 1^{er} mai 2028;

3^o 200 \$ pour l'étude d'une demande reçue à compter du 1^{er} mai 2029;

4^o 225 \$ pour l'étude d'une demande reçue à compter du 1^{er} mai 2030.

II. Le présent règlement entre en vigueur le (*indiquer ici la date qui suit de 15 jours celle de sa publication à la Gazette officielle du Québec*).

87846

