

chapitre C-73.2, r. 7

Règlement édictant des mesures transitoires pour l'application de la Loi sur le courtage immobilier

Loi sur le courtage immobilier
(chapitre C-73.2, a. 157).

TABLE DES MATIÈRES

1. Une personne qui, le 30 avril 2010, est titulaire d'un certificat de courtier immobilier agréé, d'agent immobilier agréé ou de courtier immobilier affilié délivré par l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec en vertu de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.1), qui, à cette date, représente une société ou une personne morale titulaire d'un certificat de courtier immobilier agréé, conformément à l'article 7 de cette loi, ou dirige un établissement ou agit comme adjoint d'une personne qui dirige un établissement, conformément à l'article 13 de cette loi, est réputée posséder les compétences en gestion des activités professionnelles des courtiers et des agences exigées pour être dirigeant d'agence en vertu de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.2).

D. 301-2010, a. 1.

2. Un permis de courtier immobilier est délivré à la personne physique qui, le 30 avril 2010, représente une société ou une personne morale titulaire d'un certificat de courtier immobilier agréé, conformément à l'article 7 de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.1), à cette date, dirige un établissement ou qui agit comme adjoint de celle-ci, conformément à l'article 13 de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.1), sans être titulaire d'un certificat délivré par l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec.

D. 301-2010, a. 2.

3. La personne qui, le 30 avril 2010, représente une société ou une personne morale qui est réputée titulaire d'un permis en vertu de l'article 147 de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.2), est réputée être le dirigeant de cette société ou de cette personne.

D. 301-2010, a. 3.

4. Est exemptée de l'obligation de satisfaire aux conditions prévues aux paragraphes 2 et 4 de l'article 1 du Règlement sur la délivrance des permis de courtier ou d'agence (chapitre C-73.2, r. 3), la personne physique qui, au plus 2 ans après l'expiration ou l'abandon de son certificat d'agent ou de courtier immobilier délivré conformément à la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.1), demande un permis de courtier immobilier si elle a suivi toute formation supplémentaire imposée aux titulaires de permis de courtier immobilier par l'Organisme depuis le 1^{er} mai 2010.

Toutefois, la personne qui était titulaire d'un certificat d'agent immobilier affilié ne pourra agir à son compte que lorsqu'elle satisfera aux exigences de qualifications imposées par l'Organisme.

D. 301-2010, a. 4.

5. Est exemptée de l'obligation de satisfaire aux conditions prévues aux paragraphes 2 et 4 de l'article 1 du Règlement sur la délivrance des permis de courtier ou d'agence (chapitre C-73.2, r. 3), la personne qui, à compter du 1^{er} mai 2010, a suivi toute formation supplémentaire imposée aux titulaires de permis de courtier immobilier par l'Organisme depuis cette date et sollicite un permis de courtier immobilier dans les 2 ans suivant:

1° l'expiration ou l'abandon de son certificat d'agent immobilier agréé ou de courtier immobilier agréé ou affilié délivré conformément à la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.1);

2° le moment où elle a cessé d'agir à titre de représentant d'une société ou d'une personne morale titulaire d'un certificat de courtier immobilier agréé, conformément à l'article 7 de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.1), ou encore de directeur ou directeur adjoint d'un établissement conformément à l'article 13 de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.1).

Une telle personne est réputée posséder les compétences en gestion des activités professionnelles des courtiers et des agences exigées pour être dirigeant d'agence si elle a suivi toute formation supplémentaire imposée par l'Organisme aux courtiers qualifiés à titre de dirigeant d'agence depuis le 1^{er} mai 2010.

D. 301-2010, a. 5.

6. Tout courtier ou toute agence qui, le 1^{er} mai 2010, est réputé titulaire d'un permis en vertu des articles 146 et 147 de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.2) doit, dans le délai fixé par l'Organisme, acquitter les droits exigibles conformément à l'article 45 du Règlement sur la délivrance des permis de courtier ou d'agence (chapitre C-73.2, r. 3), ainsi que la cotisation au Fonds d'indemnisation du courtage immobilier conformément à l'article 15 du Règlement sur le Fonds d'indemnisation et la fixation de la prime d'assurance de responsabilité professionnelle (chapitre C-73.2, r. 5). Ces droits et cette cotisation sont toutefois réduits d'un montant équivalant aux droits exigibles et de la cotisation acquittés pour l'année 2010 en vertu du Règlement sur les droits exigibles et les titres de spécialistes de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec (D. 1866-93, 93-12-15), et du Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.1, r. 1), au prorata du nombre de mois à courir contenus dans la période du 1^{er} mai 2010 au 31 décembre 2010.

Le premier alinéa s'applique également à un cabinet, à une société autonome, à leurs représentants en assurance, à un représentant autonome ainsi qu'à un représentant de courtier en épargne collective et à un représentant de courtier en plans de bourses d'études visés à l'article 10 du présent règlement.

D. 301-2010, a. 6.

7. Est réputée satisfaire aux conditions prévues aux paragraphes 2 et 4 de l'article 1 du Règlement sur la délivrance des permis de courtier ou d'agence (chapitre C-73.2, r. 3):

1° la personne qui satisfait à chacune des exigences suivantes:

a) avant le 1^{er} mai 2010, a obtenu une attestation d'études collégiales prévue à l'article 9 du Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.1, r. 1);

b) a fait une demande de délivrance de permis de courtier immobilier dans les 3 mois suivant le 1^{er} mai 2010 et au plus tard 2 ans suivant l'obtention de l'attestation d'études collégiales mentionnée au sous-paragraphe a;

c) a subi et réussi l'examen prévu à l'article 20 du Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier pour la catégorie de certificat d'agent immobilier affilié;

2° la personne qui satisfait à chacune des exigences suivantes:

a) avant le 1^{er} mai 2010, a débuté le programme menant à l'obtention de l'attestation d'études collégiales prévue à l'article 9 du Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier;

b) a obtenu l'attestation d'études collégiales mentionnée au sous-paragraphe a dans les 12 mois suivant le 1^{er} mai 2010;

c) fait une demande de délivrance de permis de courtier immobilier dans les 3 mois suivant l'obtention de l'attestation d'études collégiales mentionnée au sous-paragraphe a;

d) a subi et réussi l'examen prévu à l'article 20 du Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier pour la catégorie de certificat d'agent immobilier affilié.

À la suite de la délivrance du permis de courtier, la personne bénéficiera des mêmes droits et sera soumise aux mêmes restrictions que l'agent immobilier affilié visé à l'article 146 de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.2).

D. 301-2010, a. 7.

8. Est réputée satisfaire aux conditions prévues aux paragraphes 2 et 4 de l'article 1 du Règlement sur la délivrance des permis de courtier ou d'agence approuvé (chapitre C-73.2, r. 3):

1° la personne qui satisfait aux exigences suivantes:

a) avant le 1^{er} mai 2010, avoir obtenu l'attestation d'études collégiales prévue à l'article 13 du Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.1, r. 1);

b) avoir demandé un permis de courtier immobilier dans les 3 mois suivant le 1^{er} mai 2010 et au plus tard 2 ans après l'obtention de l'attestation mentionnée au sous-paragraphe a;

c) avoir réussi l'examen prévu à l'article 20 du Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier pour la catégorie de certificat de courtier immobilier agréé;

2° la personne qui satisfait aux exigences suivantes:

a) avant le 1^{er} mai 2010, avoir débuté le programme menant à l'obtention de l'attestation d'études collégiales prévue à l'article 13 du Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier;

b) avoir obtenu l'attestation d'études collégiales mentionnée au sous-paragraphe a dans les 18 mois suivant le 1^{er} mai 2010;

c) avoir fait une demande de délivrance de permis de courtier immobilier dans les 3 mois suivant l'obtention de l'attestation d'études collégiales mentionnée au sous-paragraphe a;

d) avoir réussi l'examen prévu à l'article 20 du Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier pour la catégorie de certificat de courtier immobilier agréé.

Cette personne pourra agir à son compte et sera réputée posséder les compétences en gestion des activités professionnelles des courtiers et des agences exigées pour être dirigeant d'agence lorsque, pendant au moins 3 des 5 années précédentes, elle a été titulaire d'un certificat d'agent immobilier affilié délivré par l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec en vertu de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.1), a agi à titre de courtier pour le compte d'une agence ou a exercé des activités reliées aux opérations de courtage prévues à l'article 1 de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.1) ou de l'article 1 de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.2).

D. 301-2010, a. 8.

9. Est exempté de l'obligation de satisfaire aux conditions prévues aux paragraphes 2 et 4 de l'article 1 du Règlement sur la délivrance des permis de courtier ou d'agence (chapitre C-73.2, r. 3) un représentant en assurance ou un représentant en valeurs mobilières régi par la Loi sur la distribution de produits et services financiers (chapitre D-9.2) qui, avant le 1^{er} mai 2010, a débuté les cours requis par le Règlement sur l'exercice de courtage relatif à des prêts garantis par hypothèque immobilière (D. 834-99, 99-07-07), les réussit dans les 12 mois suivant le 1^{er} mai 2010 et demande un permis de courtier hypothécaire dans les 3 mois suivant la réussite des cours.

D. 301-2010, a. 9.

10. Pour l'application de l'article 148 de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.2), un cabinet, une société autonome et leurs représentants en assurance ainsi qu'un représentant autonome, qui sont autorisés à se livrer à une opération de courtage relative à un prêt garanti par hypothèque immobilière en vertu de la Loi sur la distribution de produit et services financiers (chapitre D-9.2), avant le 1^{er} mai 2010, sont réputés titulaires d'un permis de courtier hypothécaire ou d'un permis d'agence hypothécaire, selon le cas, jusqu'à ce que l'Organisme statue à l'égard de leur demande en vertu de cet article.

Il en est de même pour le représentant de courtier en épargne collective et le représentant de courtier en plans de bourses d'études inscrits en vertu du titre V de la Loi sur les valeurs mobilières (chapitre V-1.1) autorisés à se livrer à de telles opérations conformément au Règlement édictant des mesures transitoires pour l'application de la Loi modifiant la Loi sur les valeurs mobilières et d'autres dispositions législatives (D. 12-2010, 10-01-13).

D. 301-2010, a. 10.

11. Tout compte en fidéicommis existant le 30 avril 2010 est réputé être un compte en fidéicommis régi par le Règlement sur les dossiers, livres et registres, la comptabilité en fidéicommis et l'inspection des courtiers et des agences (chapitre C-73.2, r. 4).

D. 301-2010, a. 11.

12. Tout courtier, autre qu'un courtier exerçant ses activités pour le compte d'une agence, ou de toute agence qui, le 1^{er} mai 2010, est titulaire d'un permis en vertu des articles 146 à 148 de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.2) et qui ne détient pas de compte en fidéicommis le 1^{er} mai 2010 doit, dans les 3 mois suivant cette date, ouvrir un compte général en fidéicommis et transmettre à l'Organisme la déclaration d'ouverture de compte requise par l'article 29 du Règlement sur les dossiers, livres et registres, la comptabilité en fidéicommis et l'inspection des courtiers et des agences (chapitre C-73.2, r. 4).

D. 301-2010, a. 12.

13. Les déclarations d'ouverture de compte en fidéicommis prévues aux articles 111 et 113 du Règlement de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec (chapitre C-73.1, r. 2), sont réputées être les déclarations d'ouverture de compte requises par les articles 29 et 30 du Règlement sur les dossiers, livres et registres, la comptabilité en fidéicommis et l'inspection des courtiers et des agences (chapitre C-73.2, r. 4).

D. 301-2010, a. 13.

14. Malgré les articles 57 à 59 de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.2), les membres du conseil d'administration de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec, nommés par le gouvernement en vertu de l'article 81 de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.1) et qui sont en fonction le 30 avril 2010, demeurent en fonction jusqu'à ce qu'ils soient remplacés ou nommés de nouveau conformément aux conditions et modalités prévues à la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.2).

Malgré les articles 57 à 59 de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.2), les membres du conseil d'administration de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec, élus parmi les membres de celle-ci en vertu de l'article 81 de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.1) et qui sont en fonction le 30 avril 2010, demeurent en fonction jusqu'à ce qu'ils soient remplacés ou élus de nouveau conformément aux conditions et modalités prévues à la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.2) et au Règlement intérieur de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec.

Pour l'application de l'article 58 de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.2), le ministre nomme un troisième administrateur lorsque le nombre d'administrateurs élus au conseil d'administration de l'Organisme passe de 9 à 8 à la suite de la tenue d'une élection au conseil d'administration conformément aux conditions et modalités prévues à la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.2) et au Règlement intérieur de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec.

D. 301-2010, a. 14.

15. Le fonds d'assurance constitué par l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec en vertu de l'article 79.1 de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.1) est réputé constitué en vertu de l'article 52 de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.2).

D. 301-2010, a. 15.

16. Malgré l'article 52 de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.2), les articles 5 et 6 et les paragraphes 7 et 7.1 du premier alinéa de l'article 74 de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.1), de même que l'article 61.1 du Règlement de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec (chapitre C-73.1, r. 2), continuent de s'appliquer, avec les adaptations nécessaires, à l'égard de tout courtier ou agence titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, jusqu'à la date d'exigibilité de la prime payable au fonds d'assurance à la suite du 1^{er} mai 2010.

D. 301-2010, a. 16.

17. Les membres du conseil d'administration du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier, nommés en vertu de l'article 46 de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.1), constitué par l'article 9.14 de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73) et continué par l'article 44 de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.1), qui sont en fonction le 30 avril 2010 deviennent des membres du comité d'indemnisation constitué en vertu de l'article 105 de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.2), sans autre formalité, jusqu'à ce qu'ils soient remplacés ou nommés de nouveau conformément à la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.2) et au Règlement sur le Fonds d'indemnisation et la fixation de la prime d'assurance de responsabilité professionnelle (chapitre C-73.2, r. 5).

D. 301-2010, a. 17.

18. Le comité de discipline constitué par l'article 128 de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.1), est réputé, le 1^{er} mai 2010, constitué en vertu de l'article 93 de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.2).

Les membres, nommés en vertu de l'article 131 de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.1), du comité de discipline constitué par l'article 128 de cette loi, qui sont en fonction le 30 avril 2010, deviennent au même titre les membres du comité de discipline constitué en vertu de l'article 93 de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.2), sans autre formalité, jusqu'à ce qu'ils soient remplacés ou nommés de nouveau conformément à la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.2). Malgré ce qui précède, le président substitut nommé en vertu de l'article 131 de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.1) devient un des vice-présidents du comité de discipline constitué en vertu de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.2).

D. 301-2010, a. 18.

19. Le comité d'inspection professionnelle constitué par l'article 107 de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.1) devient, le 1^{er} mai 2010, le comité d'inspection constitué en vertu de l'article 73 de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.2).

Les membres, nommés en vertu de l'article 110 de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.1), du comité d'inspection professionnelle constitué par l'article 107 de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.1), qui sont en fonction le 30 avril 2010, deviennent les membres du comité d'inspection constitué en vertu de l'article 73 de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.2), sans autre formalité, jusqu'à ce qu'ils soient remplacés ou nommés de nouveau conformément à la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.2) et au Règlement sur les dossiers, livres et registres, sur la comptabilité en fidéicomis et l'inspection des courtiers et des agences (chapitre C-73.2, r. 4).

D. 301-2010, a. 19.

20. Le comité constitué selon l'article 25.2 du Règlement de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec (chapitre C-73.1, r. 2), devient, le 1^{er} mai 2010, le comité visé par l'article 42 de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.2).

Les membres, nommés selon l'article 25.2 du Règlement de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec, du comité constitué selon ce même article, qui sont en fonction le 30 avril 2010, deviennent les membres du comité visé par l'article 42 de la Loi sur le courtage immobilier, sans autre formalité, jusqu'à ce qu'ils soient remplacés ou nommés de nouveau conformément au Règlement sur la délivrance des permis de courtier ou d'agence (chapitre C-73.2, r. 3).

D. 301-2010, a. 20.

21. Le Fonds de financement de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec pour l'information du public, établi par l'article 148 du Règlement de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec (chapitre C-73.1, r. 2), devient, le 1^{er} mai 2010, le Fonds de financement de

l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec établi en vertu de l'article 47 de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.2).

D. 301-2010, a. 21.

22. Les cartes professionnelles, écriteaux ou toute autre publicité déjà utilisés conformément à la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.1) par un courtier ou un agent immobilier, avant le 1^{er} mai 2010, pourront être utilisés durant les 18 mois suivant le 1^{er} mai 2010.

D. 301-2010, a. 22.

23. Les règles prévues aux articles 26 et 27 du Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.1, r. 1), ainsi que celles prévues aux articles 85, 86, 87, 89, 90, 94, 99, 100 et aux annexes 1 à 5 du Règlement de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec (chapitre C-73.1, r. 2), continueront de s'appliquer jusqu'au 30 juin 2012, compte tenu des adaptations nécessaires.

D. 301-2010, a. 23; D. 414-2011, a. 1.

24. Le permis demandé ou détenu par une personne ayant été titulaire d'un certificat délivré conformément à la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.1) est sujet, avec les adaptations nécessaires, à toute suspension, annulation, révocation ou limitation du droit d'exercice affectant ce certificat le 1^{er} mai 2010.

D. 301-2010, a. 24.

25. La personne qui, avant le 1^{er} mai 2010, a fait l'objet d'une décision du conseil d'administration entérinant une recommandation du comité de discipline de l'Association des courtiers et agents immobiliers visant à l'obliger à suivre un cours ou une formation, ne pourra se voir délivrer de permis ou maintenir son permis à moins de démontrer avoir complété avec succès, le cas échéant, le cours ou la formation ayant fait l'objet de la recommandation, ou toute autre formation jugée équivalente par l'Organisme et, le cas échéant, d'obtenir du conseil d'administration de l'Organisme une prolongation du délai pour compléter le cours ou la formation.

D. 301-2010, a. 25.

26. Les effets sur un certificat délivré par l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec de toute décision ou ordonnance du comité de discipline de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec ou d'un tribunal, découlant d'une plainte disciplinaire devenant finale avant ou après le 1^{er} mai 2010 sont réputés se poursuivre à l'égard du permis dont est titulaire la personne ou la société visée par la décision, et ce, compte tenu des adaptations nécessaires.

D. 301-2010, a. 26.

27. Toute décision du comité de discipline de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec ou d'un tribunal, découlant d'une plainte disciplinaire, devenant finale avant ou après le 1^{er} mai 2010, qui ordonne à une personne ou une société d'accomplir un acte, de ne pas faire ou de cesser de faire quelque chose ou qui limite le droit d'exercice ou les activités professionnelles d'une personne ou d'une société, continue de produire ses effets à l'égard de celle-ci, selon les mêmes termes et conditions, compte tenu des adaptations nécessaires.

D. 301-2010, a. 27.

28. Une personne ou société ayant fait l'objet d'une décision du comité de discipline ou d'un tribunal, découlant d'une plainte disciplinaire, devenant finale avant ou après le 1^{er} mai 2010, ne peut demander la délivrance d'un permis sous la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.2) jusqu'à ce qu'elle ait terminé de purger toute suspension ou interdiction de délivrance imposée par le comité de discipline sous la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.1).

D. 301-2010, a. 28.

29. Une personne physique qui, le 30 avril 2010, est titulaire d'un certificat de courtier immobilier agréé délivré par l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec en vertu de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.1), et qui exerce ses activités sous un autre nom que le sien, pourra continuer d'agir à son compte sous ce nom ou sous un autre nom.

D. 301-2010, a. 29.

30. À l'exception d'un document concernant la formation supplémentaire, la délivrance de certificat ou de permis, l'obtention et l'utilisation d'un titre de spécialiste, la discipline, la surveillance de l'exercice des activités des courtiers et des agences, l'inspection professionnelle et l'indemnisation, un document en possession de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec le 30 avril 2010 est réputé ne pas être un document de l'Organisme aux fins d'application de l'article 61 de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.2).

D. 301-2010, a. 30.

31. (*Omis*).

D. 301-2010, a. 31.

MISES À JOUR

D. 301-2010, 2010 G.O. 2, 1323

D. 414-2011, 2011 G.O. 2, 1417A