

DE : Monsieur Eric Girard
Ministre des Finances

Le 21 juin 2022

TITRE : 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 et abrogeant le Règlement sur les contrats et formulaires, projet de règlement modifiant le Règlement sur la délivrance des permis de courtiers ou d'agences, projet de règlement modifiant le Règlement sur les dossiers, livres et registres, la comptabilité en fidéicommiss et l'inspection des courtiers et des agences, projet de règlement modifiant le Règlement sur le fonds d'indemnisation et la fixation de la prime d'assurance responsabilité professionnelle, projet de règlement modifiant le Règlement sur les instances disciplinaires de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

PARTIE ACCESSIBLE AU PUBLIC

1- Contexte

L'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ) est chargé de réglementer les courtiers et les agences immobilières conformément à la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.2, « LCI »). Il dispose, en vertu de cette même loi, de plusieurs pouvoirs réglementaires qui sont soumis à une approbation gouvernementale.

Le 26 mai 2022, le conseil d'administration de l'OACIQ a adopté les cinq projets de règlements suivants :

1. Règlement modifiant le Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité et abrogeant le Règlement sur les contrats et formulaires;
2. Règlement modifiant le Règlement sur la délivrance des permis de courtiers ou d'agences;
3. Règlement modifiant le Règlement sur les dossiers, livres et registres, la comptabilité en fidéicommiss et l'inspection des courtiers et des agences;
4. Règlement modifiant le Règlement sur le fonds d'indemnisation et la fixation de la prime d'assurance responsabilité professionnelle;
5. Règlement modifiant le Règlement sur les instances disciplinaires de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec.

Le présent mémoire vise, par conséquent, à obtenir l'autorisation du Conseil des ministres pour leur publication à la *Gazette officielle du Québec* pour une consultation de 45 jours, conformément aux articles 10 et 11 de la Loi sur les règlements (chapitre R-18.1).

2- Raison d'être de l'intervention

Le 13 juin 2018, l'Assemblée nationale a adopté la Loi visant principalement à améliorer l'encadrement du secteur financier, la protection des dépôts d'argent et le régime de fonctionnement des institutions financières (2018, chapitre 23) (ci-après « L.Q. 2018, c. 23 ») qui a apporté plusieurs modifications à la LCI. L'OACIQ doit modifier ses règlements afin d'en tenir compte et y apporte d'autres modifications et des ajustements par la même occasion.

3- Objectifs poursuivis

L'objectif poursuivi est de faire en sorte que les règlements de l'OACIQ évoluent de manière cohérente avec les modifications apportées par le législateur à la LCI et d'y apporter des modifications mineures par la même occasion.

4- Proposition

Il est proposé d'apporter les modifications suivantes.

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

La L.Q. 2018, c. 23 a transféré la surveillance et le contrôle du courtage hypothécaire, auparavant confiés à l'OACIQ, à l'Autorité des marchés financiers. Le chapitre portant sur le courtage hypothécaire apparaissant dans ce règlement est donc abrogé.

L'article 401 de la L.Q. 2018, c. 23 a retiré de la LCI la notion de « courtier débutant », la section du règlement portant sur ce « courtier débutant » est donc abrogée.

Le Règlement sur les contrats et formulaires est abrogé car les pouvoirs réglementaires qui avaient permis l'adoption de presque tous ses articles ont supprimés de la LCI par les articles 427 et 437 de la L.Q. 2018, c. 23. Seuls les articles prévus par son chapitre I, lesquels prévoient les modalités d'utilisations des formulaires, sont toujours habilités et ils ont par conséquent été déplacés dans un autre règlement.

Ce projet de règlement vise également, en outre des mesures découlant de la L.Q. 2018, c. 23, à :

- introduire une nouvelle obligation pour les courtiers immobiliers de remettre à leurs clients un texte informatif présentant entre autres la mission de l'OACIQ lorsque l'information ne se retrouve pas déjà sur un formulaire de courtage utilisé;
- préciser que l'inscription d'un immeuble à un service de diffusion de l'information, le cas échéant, se fait au moment d'en débiter la mise en marché;

- imposer aux courtiers immobiliers de divulguer à leurs clients toutes les ententes de rétribution en lien avec leur transaction, et non plus seulement celles qui les placent en conflit d'intérêts;
- permettre le versement de sommes dans un autre compte en fidéicommiss que celui du courtier immobilier, par exemple dans celui de l'agence immobilière pour laquelle il travaille ou celui d'un notaire, du fait que l'OACIQ n'exige plus de chaque courtier immobilier qu'il détienne son propre compte en fidéicommiss.

B) *Règlement modifiant le Règlement sur la délivrance des permis de courtiers ou d'agence*

La L.Q. 2018, c. 23 a retiré la notion de « courtier débutant » de la LCI, un tel courtier ne pouvait pas devenir dirigeant d'agence. La L.Q. 2018, c. 23 a du même coup, à l'article 414, habilité l'OACIQ à déterminer par règlement la période d'exercice minimale qu'un courtier immobilier doit avoir réalisée avant de pouvoir devenir dirigeant d'agence.

Ce règlement maintient le *statu quo* en venant prévoir la même période d'exercice minimale qui était imposée au « courtier débutant » avant de pouvoir devenir dirigeant d'agence, et qui consiste en trois années d'exercice réalisées au cours des cinq années précédentes.

Ce projet de règlement modifie également les délais d'admissibilité à un nouvel examen pour le candidat qui voit son examen annulé pour avoir fait défaut de respecter les consignes et qui sera désormais admissible à un nouvel examen après une période de trois mois, et non plus douze comme c'est le cas pour les autres motifs d'annulation que sont la fraude, le plagiat et la tentative de fraude ou de plagiat.

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

L'article 438 de la L.Q. 2018, c. 23 a éliminé le Fonds de financement de l'OACIQ, les dispositions réglementaires concernant ce fonds sont donc abrogées.

Ce projet de règlement prévoit par ailleurs un cas additionnel dispensant un titulaire de permis de maintenir un compte en fidéicommiss et impose à tout titulaire ainsi dispensé d'aviser l'OACIQ lorsque les conditions permettant cette dispense ne sont plus rencontrées.

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

L'article 442 de la L.Q. 2018, c. 23 a éliminé la possibilité pour l'OACIQ de déterminer par règlement des critères pouvant servir à moduler la prime annuelle payable au Fonds d'assurance par un titulaire de permis, le chapitre II du présent règlement établissant de tels critères est donc abrogé.

E) Règlement modifiant le Règlement sur les instances disciplinaires de l'Organisme d'autorégulation du courtage immobilier du Québec

L'article 467 de la L.Q. 2018, c. 23 fait en sorte que toute procédure devant le comité de discipline est publique sauf si l'ordre public exige que l'audience se tienne à huis clos, les dispositions réglementaires qui prévoyaient des exceptions autres que celle liée à l'ordre public sont donc abrogés.

5- Autres options

Les modifications réglementaires sont requises afin de faire en sorte que les règlements de l'OACIQ évoluent de manière cohérente avec les modifications apportées par le législateur à la LCI. Les autres ajustements proposés visent à actualiser les règlements.

L'absence de modification aux règlements laisseraient un flou juridique puisque des dispositions seraient toujours présentes dans les règlements de l'OACIQ alors que la LCI ne prévoirait pas les habilités juridiques.

6- Évaluation intégrée des incidences

La majorité des modifications proposées ont comme seule conséquence d'éliminer des dispositions réglementaires n'ayant plus effet du fait de modifications à la LCI et sont donc sans incidence sur les assujettis, sauf en évitant la confusion qui pourrait être créée par l'existence de règlements qui ne seraient plus à jour.

Les autres ajustements proposés permettraient à la réglementation d'évoluer sans avoir d'incidence sur les opérations ou la rentabilité des entreprises concernées.

7- Consultation entre les ministères et avec d'autres parties prenantes

La grande majorité des changements découlant de mesures déjà apportées par voie législative étant déjà connues de l'industrie, l'OACIQ n'a pas consulté l'industrie en amont de la consultation formelle que le présent mémoire vise à déclencher.

8- Mise en œuvre, suivi et évaluation

L'OACIQ verra à ce que les titulaires de permis concernés soient informés en temps opportun de l'entrée en vigueur des nouveaux règlements.

9- Implications financières

L'adoption des projets de règlements n'engendrerait aucun coût pour le gouvernement.

10- Analyse comparative

L'encadrement du courtage immobilier est de facture très similaire dans toutes les provinces canadiennes et les états américains, mais le courtage immobilier est néanmoins une activité purement locale et son encadrement vise uniquement à protéger le public, non pas à organiser l'industrie. Les courtiers immobiliers québécois ne font face à aucune contrainte technique en matière d'interopérabilité, n'ont aucun besoin d'harmonisation, et ne sont pas concernés par la concurrence de courtiers immobiliers hors Québec.

Au demeurant, les modifications réglementaires présentées n'auront aucune incidence sur les opérations des courtiers immobiliers et des agences immobilières ou sur l'évolution de l'encadrement du courtage immobilier au Québec par rapport à celui en vigueur dans les autres juridictions nord-américaines.

Le ministre des Finances,

ERIC GIRARD