

DE : Monsieur Eric Girard
Ministre des Finances

Le 11 mars 2026

TITRE : Projet de règlement sur l'obtention et l'utilisation du titre de spécialiste en copropriété résidentielle par un titulaire de permis de courtier immobilier et projet de règlement sur les infractions à des dispositions réglementaires dans le domaine du courtage immobilier

PARTIE ACCESSIBLE AU PUBLIC

1- Contexte

L'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ) est chargé de l'encadrement des courtiers et des agences immobilières conformément à la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.2, « LCI »). Aussi, la LCI prévoit que l'OACIQ peut déterminer, par l'entremise d'un règlement soumis à l'approbation du gouvernement, les différents titres de spécialiste que peut utiliser un titulaire de permis de courtier immobilier ainsi que les modalités d'obtention et de retrait de ces titres.

Le 26 février 2026, le conseil d'administration de l'OACIQ a adopté un projet de règlement visant à introduire le titre de spécialiste en copropriété résidentielle, soit 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 (projet de règlement de l'OACIQ).

La LCI prévoit également, depuis juin 2025, la possibilité pour le gouvernement de déterminer, parmi les dispositions d'un règlement pris en vertu de cette loi, celles dont la violation constitue une infraction. Un projet de règlement est donc aussi proposé afin de prévoir quelles dispositions du règlement introduisant le titre de spécialiste pourront donner lieu à une amende, en plus de fixer leurs montants minimal et maximal, soit le projet de règlement sur les infractions à des dispositions réglementaires dans le domaine du courtage immobilier (projet de règlement du gouvernement).

Le présent mémoire vise à obtenir l'autorisation du Conseil des ministres pour la publication à la *Gazette officielle du Québec* de ces deux projets de règlements, 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

Il y aurait lieu d'introduire un titre de spécialiste en courtage immobilier pour la copropriété résidentielle vu que celle-ci représente dorénavant une part importante du parc immobilier partout au Québec et que l'achat et la vente dans ce secteur comportent des enjeux particuliers qui ne sont pas présents lors d'une transaction visant, par exemple, une maison unifamiliale. L'acheteur potentiel d'une copropriété résidentielle devrait s'intéresser à l'état

du fonds de prévoyance, à l'existence d'un cahier d'entretien et à son contenu, en plus de s'enquérir sur la qualité du fonctionnement général de la copropriété.

De manière afférente, il y aurait lieu de prévoir des amendes pénales pour quiconque utilise le titre de spécialiste en copropriété résidentielle sans y avoir droit.

3- Objectifs poursuivis

Le projet de règlement de l'OACIQ vise à permettre aux courtiers immobiliers qui auront développé une expertise en la matière à le faire savoir au public et aux membres du public qui le souhaitent de sélectionner aisément un courtier immobilier ayant une telle expertise.

Ce projet vise aussi à créer un incitatif pour les courtiers à se doter de compétences additionnelles à l'égard des copropriétés, par l'entremise de l'introduction d'exigences de formation supplémentaires tant pour l'obtention du titre de spécialiste que pour son utilisation.

Le projet de règlement du gouvernement vise quant à lui à prévenir et réprimer l'utilisation inappropriée du titre de spécialiste nouvellement créé.

4- Proposition

A) Projet de règlement sur l'obtention et l'utilisation du titre de spécialiste en copropriété résidentielle par un titulaire de permis de courtier immobilier

Il est proposé que le titre de spécialiste en copropriété résidentielle soit accessible aux courtiers immobiliers, dont le permis n'est pas suspendu ou assorti de restrictions ou de conditions, qui :

- auront été partie à au moins cinq contrats de courtage immobilier où la vente ou l'achat d'une copropriété résidentielle est survenue dans les trois ans précédant leur demande;
- auront suivi la formation prévue auprès de l'OACIQ ou d'un dispensateur qu'il autorise dans les 12 mois précédant leur demande;
- en feront la demande et acquitteront les frais prévus à cet effet.

Le projet de règlement prévoit des frais de 125 \$ 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.

Il n'y aura pas de frais annuels ni d'exigences de transactions subséquentes prévues afin de maintenir le titre de spécialiste en copropriété résidentielle en vigueur. Il suffira pour les courtiers immobiliers l'ayant obtenu de continuer à détenir un permis qui n'est pas suspendu ou assorti de restrictions ou de conditions et de compléter annuellement toute formation continue ou supplémentaire requise.

Il est également proposé d'introduire la possibilité pour l'OACIQ d'imposer aux courtiers immobiliers qui utilisent le titre de spécialiste en copropriété résidentielle sans y avoir droit une sanction administrative de 250 \$.

Le titre de spécialiste en copropriété résidentielle ne sera pas requis pour intermédiaire une transaction immobilière portant sur une copropriété résidentielle.

B) Projet de règlement sur les infractions à des dispositions réglementaires dans le domaine du courtage immobilier

Le projet de règlement vise à permettre à l'OACIQ de demander à la Cour du Québec d'imposer une amende à toute personne, détentrice d'un permis ou non, qui utilise sans y avoir droit ce titre ou tout autre titre qui pourrait laisser croire qu'elle détient une expertise ou des compétences spécialisées en copropriété résidentielle ou encourage sciemment la commission d'une telle infraction. Cette amende sera, dans le cas d'une personne physique, d'au moins 3 000 \$ et d'au plus 150 000 \$, et dans les autres cas, d'au moins 5 000 \$ et d'au plus 200 000 \$.

5- Autres options

La seule voie permettant de créer le titre qu'il est proposé de créer est la voie réglementaire. La seule alternative serait par conséquent de renoncer à sa création.

L'option d'exiger la participation à un nombre déterminé de transactions en copropriété résidentielle comme condition au maintien du titre a été envisagée puis mise de côté. En effet, le faible risque qu'un courtier suive les formations requises sans pratiquer dans le domaine, combiné au désir de ne pas introduire une obligation de suivi à faible valeur ajoutée, ont mené au rejet de cette option.

Par ailleurs, il aurait été difficile de prévoir des montants différents pour les sanctions administratives pécuniaires et les amendes pénales prévues puisque ceux qui sont proposés sont arrimés sur des montants déjà prévus par la LCI et ses règlements pour des situations comparables. Par exemple, les amendes prévues reprennent celles de l'article 125 de la LCI. Quant au montant prévu pour les sanctions administratives pécuniaires, il reprend ce qui est prévu par l'article 123.1 de cette loi.

6- Évaluation intégrée des incidences

Comme le titre de spécialiste en copropriété résidentielle ne sera pas nécessaire pour intermédiaire une transaction portant sur une telle copropriété, le projet de règlement de l'OACIQ n'est pas susceptible d'entraîner une diminution de l'offre de service de courtage dans le secteur de la copropriété résidentielle même à court terme. Aussi, il ne peut par conséquent y avoir une incidence sur les opérations ou la rentabilité des entreprises concernées que pour les courtiers immobiliers qui feront le choix d'obtenir le nouveau titre et qui de ce fait auront à acquitter les frais d'étude de dossier et à suivre la formation continue obligatoire déterminée par l'OACIQ.

Pour sa part, le projet de règlement du gouvernement ne prévoit que des amendes pénales relativement à l'utilisation sans y avoir droit du titre de spécialiste en copropriété résidentielle et n'aura donc aucune incidence sur l'exercice du courtage immobilier.

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

L'OACIQ a consulté le ministère des Finances du Québec et sa Direction des affaires juridiques lors de l'élaboration de son projet de règlement.

L'OACIQ a aussi consulté en amont l'industrie du courtage immobilier (associations professionnelles, chambres immobilières et grands franchiseurs), laquelle appuie l'introduction d'un titre de spécialiste.

8- Mise en œuvre, suivi et évaluation

L'OACIQ se chargera de déployer un plan de communication afin d'informer le public et les courtiers immobiliers des tenants et aboutissants de son projet de règlement et de mettre en place les systèmes et procédures nécessaires à son opérationnalisation. Le registre public des permis, accessible sur le site Internet de l'OACIQ, comportera par ailleurs une mention lorsqu'un courtier immobilier aura obtenu le titre de spécialiste en copropriété résidentielle.

Aucune mesure de suivi particulière n'est prévue de la part du ministère des Finances ou du gouvernement.

9- Implications financières

Aucune pour le gouvernement.

10- Analyse comparative

Aucun encadrement du courtage immobilier dans les provinces canadiennes ou les États américains limitrophes ne prévoit de titres de spécialiste en copropriété résidentielle.

Le ministre des Finances,

ERIC GIRARD