

3.2

Réglementation

3.2 RÉGLEMENTATION

3.2.1 Consultation

Aucune information.

3.2.2 Publication

Décret 301-2010 –Règlement édictant des mesures transitoires pour l'application de la Loi sur le courtage immobilier (2008, c. 9)ⁱ

L'Autorité des marchés financiers (l'« Autorité ») publie, en version française et anglaise, le décret suivant :

- Décret 301-2010 –Règlement édictant des mesures transitoires pour l'application de la Loi sur le courtage immobilier (2008, c. 9)

Avis de publication

Le décret a été publié dans la Gazette officielle du Québec, en date du 14 avril 2010 et est reproduit ci-dessous.

Le 16 avril 2010

ⁱ Diffusion autorisée par Les Publications du Québec

Gouvernement du Québec

Décret 301-2010, 31 mars 2010

Loi sur le courtage immobilier
(2008, c. 9)

Mesures transitoires pour l'application de la Loi

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

ATTENDU QUE la Loi sur le courtage immobilier (2008, c. 9) a été sanctionnée le 28 mai 2008;

ATTENDU QUE l'article 157 de cette loi prévoit que le gouvernement peut, par règlement pris dans les 12 mois de la date de l'entrée en vigueur de cet article, édicter toute disposition transitoire pour permettre l'application de cette loi;

ATTENDU QUE, conformément aux articles 10 et 11 de la Loi sur les règlements (L.R.Q., c. R-18.1), le projet de Règlement édictant des mesures transitoires pour l'application de la Loi sur le courtage immobilier a été

publié à la Partie 2 de la *Gazette officielle du Québec* du 13 janvier 2010, avec avis qu'il pourra être édicté par le gouvernement à l'expiration d'un délai de 45 jours à compter de cette publication;

ATTENDU QU'il y a lieu d'édicter ce règlement avec modifications afin de préciser certaines dispositions réglementaires ou de corriger des renvois;

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

QUE le Règlement édictant des mesures transitoires pour l'application de la Loi sur le courtage immobilier, annexé au présent décret, soit édicté.

Le greffier du Conseil exécutif,
GÉRARD BIBEAU

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

Loi sur le courtage immobilier
(L.Q. 2008, c. 9, a. 157)

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 (L.R.Q., c. 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 (2008, c. 9).

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 (L.R.Q., c. 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 (L.R.Q., c. C-73.1), sans être titulaire d'un certificat délivré par l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec.

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 (2008, c. 9), est réputée être le dirigeant de cette société ou de cette personne.

4. Est exemptée de l'obligation de satisfaire aux conditions prévues aux paragraphes 2^o et 4^o de l'article 1 du Règlement sur la délivrance des permis de courtier ou d'agence, approuvé par le décret numéro 295-2010 du 31 mars 2010, la personne physique qui, au plus deux 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 (L.R.Q., c. 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.

5. Est exemptée de l'obligation de satisfaire aux conditions prévues aux paragraphes 2^o et 4^o de l'article 1 du Règlement sur la délivrance des permis de courtier ou d'agence, approuvé par le décret numéro 295-2010 du 31 mars 2010, 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 deux ans suivant :

1^o 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 (L.R.Q., c. C-73.1);

2^o 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 (L.R.Q., c. 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 (L.R.Q., c. 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.

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 (2008, c. 9) 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, approuvé par le décret numéro 295-2010 du 31 mars 2010, 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, approuvé par le décret numéro 298-2010 du 31 mars 2010. 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, approuvé par le décret numéro 1866-93 du 15 décembre 1993, et du Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier, édicté par le décret numéro 1863-93 du 15 décembre 1993, 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.

7. Est réputée satisfaire aux conditions prévues aux paragraphes 2^o et 4^o de l'article 1 du Règlement sur la délivrance des permis de courtier ou d'agence, approuvé par le décret numéro 295-2010 du 31 mars 2010 :

1^o la personne qui satisfait à chacune des exigences suivantes :

a) avant l'entrée en vigueur de la Loi sur le courtage immobilier (2008, c. 9), a obtenu une attestation d'études collégiales prévue à l'article 9 du Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier, édicté par le décret numéro 1863-93 du 15 décembre 1993;

b) a fait une demande de délivrance de permis de courtier immobilier dans les trois mois suivant l'entrée en vigueur de la Loi sur le courtage immobilier (2008, c. 9) 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, édicté par le décret numéro 1863-93 du 15 décembre 1993 pour la catégorie de certificat d'agent immobilier affilié;

2^o la personne qui satisfait à chacune des exigences suivantes :

a) avant l'entrée en vigueur de la Loi sur le courtage immobilier (2008, c. 9), 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, édicté par le décret numéro 1863-93 du 15 décembre 1993;

b) a obtenu l'attestation d'études collégiales mentionnée au sous-paragraphe a) dans les 12 mois de l'entrée en vigueur de la Loi sur le courtage immobilier (2008, c. 9);

c) fait une demande de délivrance de permis de courtier immobilier dans les trois 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, édicté par le décret numéro 1863-93 du 15 décembre 1993 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 (2008, c. 9).

8. Est réputée satisfaire aux conditions prévues aux paragraphes 2^o et 4^o de l'article 1 du Règlement sur la délivrance des permis de courtier ou d'agence approuvé, par le décret numéro 295-2010 du 31 mars 2010 :

1^o la personne qui satisfait aux exigences suivantes :

a) avant l'entrée en vigueur de la Loi sur le courtage immobilier (2008, c. 9), avoir obtenu l'attestation d'études collégiales prévue à l'article 13 du Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier, édicté par le décret numéro 1863-93 du 15 décembre 1993;

b) avoir demandé un permis de courtier immobilier dans les trois mois suivant l'entrée en vigueur de la Loi sur le courtage immobilier (2008, c. 9) et au plus tard deux 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, édicté par le décret numéro 1863-93 du 15 décembre 1993 pour la catégorie de certificat de courtier immobilier agréé;

2° la personne qui satisfait aux exigences suivantes :

a) avant l'entrée en vigueur de la Loi sur le courtage immobilier (2008, c. 9), 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, édicté par le décret numéro 1863-93 du 15 décembre 1993;

b) avoir obtenu l'attestation d'études collégiales mentionnée au sous-paragraphe a dans les 18 mois de l'entrée en vigueur de la Loi sur le courtage immobilier (2008, c. 9);

c) avoir fait une demande de délivrance de permis de courtier immobilier dans les trois 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, édicté par le décret numéro 1863-93 du 15 décembre 1993, 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 trois des cinq 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 (L.R.Q., c. 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 (L.R.Q., c. C-73.1) ou de l'article 1 de la Loi sur le courtage immobilier (2008, c. 9).

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, approuvé par le décret numéro 295-2010 du 31 mars 2010 un représentant en assurance ou un représentant en valeurs mobilières régi par la Loi sur la distribution de produits et services financiers (L.R.Q., c. D-9.2) qui, avant l'entrée en vigueur de la Loi sur le courtage immobilier (2008, c. 9), a débuté les cours requis par le Règlement sur l'exercice de courtage relatif à des prêts garantis par hypothèque immobilière, approuvé par le décret 834-99 du 7 juillet 1999, les réussit dans les 12 mois suivant l'entrée en vigueur de la Loi sur le courtage immobilier (2008, c. 9) et demande un permis de courtier hypothécaire dans les 3 mois suivant la réussite des cours.

10. Pour l'application de l'article 148 de la Loi sur le courtage immobilier (2008, c. 9), 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 (L.R.Q., c. 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 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 (L.R.Q., c. 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 édicté par le décret numéro 12-2010 du 13 janvier 2010 (2010 G.O. 2, 605).

11. Tout compte en fidéicommiss existant le 30 avril 2010 est réputé être un compte en fidéicommiss régi par le Règlement sur les dossiers, livres et registres, la comptabilité en fidéicommiss et l'inspection des courtiers et des agences, approuvé par le décret numéro 296-2010 du 31 mars 2010.

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 (2008, c. 9) et qui ne détient pas de compte en fidéicommiss le 1^{er} mai 2010 doit, dans les trois mois suivant cette date, ouvrir un compte général en fidéicommiss 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 fidéicommiss et l'inspection des courtiers et des agences, approuvé par le décret numéro 296-2010 du 31 mars 2010.

13. Les déclarations d'ouverture de compte en fidéicommiss prévues aux articles 111 et 113 du Règlement de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec, approuvé par le décret numéro 1865-93 du 15 décembre 1993, 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 fidéicommiss et l'inspection des courtiers et des agences, approuvé par le décret numéro 296-2010 du 31 mars 2010.

14. Malgré les articles 57 à 59 de la Loi sur le courtage immobilier (2008, c. 9), 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 (L.R.Q., c. 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 (2008, c. 9).

Malgré les articles 57 à 59 de la Loi sur le courtage immobilier (2008, c. 9), 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 (L.R.Q., c. 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 (2008, c. 9) 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 (2008, c. 9), le ministre nomme un troisième administrateur lorsque le nombre d'administrateurs élus au conseil d'administration de l'Organisme passe de neuf à huit 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 (2008, c. 9) et au Règlement intérieur de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec.

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 (L.R.Q., c. C-73.1) est réputé constitué en vertu de l'article 52 de la Loi sur le courtage immobilier (2008, c. 9).

16. Malgré l'article 52 de la Loi sur le courtage immobilier (2008, c. 9), 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 (L.R.Q. c. C-73.1), de même que l'article 61.1 du Règlement de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec, approuvé par le décret numéro 1865-93 du 15 décembre 1993, 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 de l'entrée en vigueur de la Loi sur le courtage immobilier (2008, c. 9).

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 (L.R.Q., c. C-73.1), constitué par l'article 9.14 de Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73) et continué

par l'article 44 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. 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 (2008, c. 9), sans autre formalité, jusqu'à ce qu'ils soient remplacés ou nommés de nouveau conformément à la Loi sur le courtage immobilier (2008, c. 9) et au Règlement sur le Fonds d'indemnisation et la fixation de la prime d'assurance de responsabilité professionnelle.

18. Le comité de discipline constitué par l'article 128 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.1), est réputé, le 1^{er} mai 2010, constitué en vertu de l'article 93 de la Loi sur le courtage immobilier (2008, c. 9).

Les membres, nommés en vertu de l'article 131 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. 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 (2008, c. 9), sans autre formalité, jusqu'à ce qu'ils soient remplacés ou nommés de nouveau conformément à la Loi sur le courtage immobilier (2008, c. 9). Malgré ce qui précède, le président substitut nommé en vertu de l'article 131 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.1) devient un des vice-présidents du comité de discipline constitué en vertu de la Loi sur le courtage immobilier (2008, c. 9).

19. Le comité d'inspection professionnelle constitué par l'article 107 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. 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 (2008, c. 9).

Les membres, nommés en vertu de l'article 110 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.1), du comité d'inspection professionnelle constitué par l'article 107 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. 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 (2008, c. 9), sans autre formalité, jusqu'à ce qu'ils soient remplacés ou nommés de nouveau conformément à la Loi sur le courtage immobilier (2008, c. 9) et au Règlement sur les dossiers, livres et registres, sur la comptabilité en fidéicommiss et l'inspection des courtiers et des agences.

20. Le comité constitué selon l'article 25.2 du Règlement de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec, approuvé par le décret numéro 1865-93 du 15 décembre 1993, devient, le 1^{er} mai 2010, le comité visé par l'article 42 de la Loi sur le courtage immobilier (2008, c. 9).

Les membres, nommés selon l'article 25.2 du Règlement de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec, approuvé par le décret numéro 1865-93 du 15 décembre 1993, 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 (2008, c. 9), 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 approuvé par le décret numéro 295-2010 du 31 mars 2010.

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, approuvé par le décret numéro 1865-93 du 15 décembre 1993, 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 (2008, c. 9).

22. Les cartes professionnelles, écriteaux ou toute autre publicité déjà utilisés conformément à la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.1) par un courtier ou un agent immobilier, avant l'entrée en vigueur de la Loi sur le courtage immobilier (2008, c. 9), pourront être utilisés durant les 18 mois suivant l'entrée en vigueur de la Loi sur le courtage immobilier (2008, c. 9).

23. Les règles prévues aux articles 26 et 27 du Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier, édicté par le décret numéro 1863-93 du 15 décembre 1993, 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, approuvé par le décret numéro 1865-93 du 15 décembre 1993, continueront de s'appliquer durant les 18 mois suivant l'entrée en vigueur de la Loi sur le courtage immobilier (2008, c. 9), en y faisant les adaptations nécessaires.

24. Le permis demandé ou détenu par une personne ayant été titulaire d'un certificat délivré conformément à la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. 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.

25. La personne qui, avant l'entrée en vigueur de la Loi sur le courtage immobilier (2008, c. 9), 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.

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 l'entrée en vigueur de la Loi sur le courtage immobilier (2008, c. 9) 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.

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 l'entrée en vigueur de la Loi sur le courtage immobilier (2008, c. 9), 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.

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 l'entrée en vigueur de la Loi sur le courtage immobilier (2008, c. 9), ne peut demander la délivrance d'un permis sous la Loi sur le courtage immobilier (2008, c. 9) 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 (L.R.Q., c. C-73.1).

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 (L.R.Q., c. 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.

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 (2008, c. 9).

31. Le présent règlement entre en vigueur le 1^{er} mai 2010.

53498

WHEREAS it is expedient to make the Regulation with amendments in order to clarify certain regulatory provisions or correct references;

IT IS ORDERED, therefore, on the recommendation of the Minister of Finance:

THAT the Regulation to enact transitional measures for the application of the Real Estate Brokerage Act, attached to this Order in Council, be made.

GÉRARD BIBEAU,
Clerk of the Conseil exécutif

Regulation to enact transitional measures for the application of the Real Estate Brokerage Act

Real Estate Brokerage Act
(2008, c. 9, s. 157)

1. A person who, on 30 April 2010, holds a chartered real estate broker's certificate, chartered real estate agent's certificate or affiliated real estate broker's certificate issued by the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec under the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.1), and who, on that date, represents a partnership or a legal person that holds a chartered real estate broker's certificate, in accordance with section 7 of that Act, or manages an establishment or acts as an assistant to that person who manages an establishment, in accordance with section 13 of that Act, is deemed to have the competence in management of professional activities of brokers and agencies required to be an executive officer of the agency under the Real Estate Brokerage Act (2008, c. 9).

2. A real estate broker's licence is issued to a natural person who, on 30 April 2010, represents a partnership or a legal person that holds a chartered real estate broker's certificate, in accordance with section 7 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.1), on that date, manages an establishment or acts as an assistant to that person, in accordance with section 13 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.1), without holding a certificate issued by the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec.

3. A person who, on 30 April 2010, represents a partnership or a legal person that is deemed to hold a licence under section 147 of the Real Estate Brokerage Act (2008, c. 9), is deemed to be the executive officer of the partnership or the legal person.

Gouvernement du Québec

O.C. 301-2010, 31 March 2010

Real Estate Brokerage Act
(2008, c. 9)

Enact transitional measures for the application of the Act

Regulation to enact transitional measures for the application of the Real Estate Brokerage Act

WHEREAS the Real Estate Brokerage Act (2008, c. 9) was assented to on 28 May 2008;

WHEREAS section 157 of the Act provides that the Government may, by a regulation made within 12 months after the coming into force of that section, prescribe transitional measures for the purposes of the Act;

WHEREAS, in accordance with sections 10 and 11 of the Regulations Act (R.S.Q., c. R-18.1), a draft of the Regulation to enact transitional measures for the application of the Real Estate Brokerage Act was published in Part 2 of the *Gazette officielle du Québec* of 13 January 2010 with a notice that it could be made by the Government on the expiry of 45 days following that publication;

4. A natural person who, not more than 2 years after the expiry or relinquishment of the person's real estate agent or broker's certificate issued in accordance with the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.1), files for a real estate broker's licence is exempt from the obligation to meet the conditions set out in paragraphs 2 and 4 of section 1 of the Regulation respecting the issue of broker's and agency licences approved by Order in Council 295-2010 dated 31 March 2010 if the person has taken all additional training imposed to holders of real estate broker's licences by the Organization since 1 May 2010.

Despite the first paragraph, the person who held an affiliated real estate agent's certificate may act on his or her account only when the person meets the qualification requirements imposed by the Organization.

5. A person who, as of 1 May 2010, has taken all additional training imposed to holders of real estate broker's licences by the Organization since that date and applies for a real estate broker's licence within 2 years of the following events, is exempt from the obligation to meet the conditions set out in paragraphs 2 and 4 of section 1 of the Regulation respecting the issue of broker's and agency licences approved by Order in Council 295-2010 dated 31 March 2010:

(1) the expiry or relinquishment of the person's chartered real estate agent's certificate or chartered or affiliated real estate broker's certificate issued under the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.1); or

(2) the time when the person ceased to act as the representative of a partnership or legal person that holds a chartered real estate broker's certificate, in accordance with section 7 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.1) or as the manager or assistant manager of an establishment in accordance with section 13 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.1).

Such a person is deemed to have the competence in management of professional activities of brokers and agencies required to be an agency executive officer if the person has taken all additional training imposed by the Organization to brokers qualified as agency executive officers since 1 May 2010.

6. A broker or an agency that, on 1 May 2010, is deemed to hold a licence under sections 146 and 147 of the Real Estate Brokerage Act (2008, c. 9) must, within the time limit set by the Organization, pay the fees

payable in accordance with section 45 of the Regulation respecting the issue of broker's and agency licences approved by Order in Council 295-2010 dated 31 March 2010 and the fee to the Real Estate Indemnity Fund in accordance with section 15 of the Regulation respecting the Real Estate Indemnity Fund and determination of the professional liability insurance premium approved by Order in Council 298-2010 dated 31 March 2010. The fees are reduced by an amount corresponding to the fees paid for the year 2010 under the By-law respecting chargeable fees and specialist titles of the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec approved by Order in Council 1866-93 dated 15 December 1993 and the Regulation respecting the application of the Real Estate Brokerage Act made by Order in Council 1863-93 dated 15 December 1993, in proportion to the number of months remaining in the period from 1 May 2010 to 31 December 2010.

The first paragraph also applies to firms, independent partnerships and their insurance representatives and independent representatives as well as representatives of mutual fund dealers and representatives of scholarship plan dealers referred to in section 10 of this Regulation.

7. The following persons are deemed to meet the conditions set out in paragraphs 2 and 4 of section 1 of the Regulation respecting the issue of broker's and agency licences approved by Order in Council 295-2010 dated 31 March 2010:

(1) a person who

(a) prior to the coming into force of the Real Estate Brokerage Act (2008, c. 9), has obtained an attestation of college studies provided for in section 9 of the Regulation respecting the application of the Real Estate Brokerage Act made by Order in Council 1863-93 dated 15 December 1993;

(b) has applied for the issue of a real estate broker's licence within 3 months following the coming into force of the Real Estate Brokerage Act (2008, c. 9) and not later than 2 years after obtaining the attestation of college studies mentioned in subparagraph a; and

(c) has passed the examination provided for in section 20 of the Regulation respecting the application of the Real Estate Brokerage Act made by Order in Council 1863-93 dated 15 December 1993 for the category of affiliated real estate agent's certificate;

(2) a person who

(a) prior to the coming into force of the Real Estate Brokerage Act (2008, c. 9), has started the program leading to the attestation of college studies provided for in section 9 of the Regulation respecting the application of the Real Estate Brokerage Act made by Order in Council 1863-93 dated 15 December 1993;

(b) has obtained the attestation of college studies mentioned in subparagraph *a* within 12 months of the coming into force of the Real Estate Brokerage Act (2008, c. 9);

(c) applies for the issue of a real estate broker's licence within 3 months after obtaining the attestation of college studies mentioned in subparagraph *a*; and

(d) has passed the examination provided for in section 20 of the Regulation respecting the application of the Real Estate Brokerage Act made by Order in Council 1863-93 dated 15 December 1993 for the category of affiliated real estate agent's certificate.

After the issue of the broker's licence, the person has the same rights and is subject to the same restrictions as the affiliated real estate agent referred to in section 146 of the Real Estate Brokerage Act (2008, c. 9).

8. The following persons are deemed to meet the conditions set out in paragraphs 2 and 4 of section 1 of the Regulation respecting the issue of broker's and agency licences approved by Order in Council 295-2010 dated 31 March 2010:

(1) a person who

(a) prior to the coming into force of the Real Estate Brokerage Act (2008, c. 9), has obtained the attestation of college studies provided for in section 13 of the Regulation respecting the application of the Real Estate Brokerage Act made by Order in Council 1863-93 dated 15 December 1993;

(b) has applied for a real estate broker's licence within 3 months following the coming into force of the Real Estate Brokerage Act (2008, c. 9) and not later than 2 years after obtaining the attestation mentioned in subparagraph *a*; and

(c) has passed the examination provided for in section 20 of the Regulation respecting the application of the Real Estate Brokerage Act made by Order in Council 1863-93 dated 15 December 1993 for the category of chartered real estate broker's certificate;

(2) a person who

(a) prior to the coming into force of the Real Estate Brokerage Act (2008, c. 9), has started the program leading to the attestation of college studies provided for in section 13 of the Regulation respecting the application of the Real Estate Brokerage Act made by Order in Council 1863-93 dated 15 December 1993;

(b) has obtained the attestation of college studies mentioned in subparagraph *a* within 18 months following the coming into force of the Real Estate Brokerage Act (2008, c. 9);

(c) has applied for the issue of a real estate broker's licence within 3 months after obtaining the attestation of college studies mentioned in subparagraph *a*; and

(d) has passed the examination provided for in section 20 of the Regulation respecting the application of the Real Estate Brokerage Act made by Order in Council 1863-93 dated 15 December 1993 for the category of chartered real estate broker's certificate.

That person may act on the person's own account and is deemed to have the competence in management of professional activities of brokers and agencies required to be an agency executive officer where, during at least 3 of the 5 preceding years, the person held an affiliated real estate agent's certificate issued by the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec under the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.1), has acted as broker for an agency's account or has engaged in brokerage-related activities provided for in section 1 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.1) or section 1 of the Real Estate Brokerage Act (2008, c. 9).

9. An insurance or securities representative governed by the Act respecting the distribution of financial products and services (R.S.Q., c. D-9.2) who, prior to the coming into force of the Real Estate Brokerage Act (2008, c. 9), has started the courses required by the Regulation respecting brokerage activities in connection with loans secured by immovable hypothec approved by Order in Council 834-99 dated 7 July 1999, successfully completes them within 12 months following the coming into force of the Real Estate Brokerage Act (2008, c. 9) and applies for a mortgage broker's licence within 3 months following the completion of the courses is exempt from the obligation to meet the conditions set out in paragraphs 2 and 4 of section 1 of the Regulation respecting the issue of broker's and agency licences approved by Order in Council 295-2010 dated 31 March 2010.

10. For the purposes of section 148 of the Real Estate Brokerage Act (2008, c. 9), firms, independent partnerships and their insurance representatives and independent representatives that are authorized to engage in

brokerage transactions relating to loans secured by immovable hypothec under the Act respecting the distribution of financial products and services (R.S.Q., c. D-9.2) before 1 May 2010 are deemed to hold a mortgage broker's licence or a real estate agency's licence, as the case may be, until the Organization rules on their application pursuant to that section.

The same applies to representatives of mutual fund dealers and representatives of scholarship plan dealers registered under Title V of the Securities Act (R.S.Q., c. V-1.1) authorized to engage in such transactions in accordance with the Regulation enacting transitional measures for the carrying out of the Act to amend the Securities Act and other legislative provisions, made by Order in Council 12-2010 dated 13 January 2010 (2010, G.O. 2, 465).

11. Every trust account existing on 30 April 2010 is deemed to be a trust account governed by the Regulation respecting records, books and registers, trust accounting and inspection of brokers and agencies approved by Order in Council 296-2010 dated 31 March 2010.

12. A broker, other than a broker carrying on activities for an agency, or an agency that, on 1 May 2010, holds a licence under sections 146 to 148 of the Real Estate Brokerage Act (2008, c. 9) and does not hold a trust account on 1 May 2010 must, within 3 months following that date, open a general trust account and send the declaration related to the opening of accounts required under section 29 of the Regulation respecting records, books and registers, trust accounting and inspection of brokers and agencies approved by Order in Council 296-2010 dated 31 March 2010 to the Organization.

13. The declarations related to the opening of trust accounts provided for in sections 111 and 113 of the By-law of the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec approved by Order in Council 1865-93 dated 15 December 1993 are deemed to be the declarations related to the opening of accounts required by sections 29 and 30 of the Regulation respecting records, books and registers, trust accounting and the inspection of brokers and agencies approved by Order in Council 296-2010 dated 31 March 2010.

14. Despite sections 57 to 59 of the Real Estate Brokerage Act (2008, c. 9), the members of the board of directors of the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec, appointed by the Government under section 81 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.1) and in office on 30 April 2010, remain in office until they are replaced or reappointed in accordance with the terms and conditions provided for in the Real Estate Brokerage Act (2008, c. 9).

Despite sections 57 to 59 of the Real Estate Brokerage Act (2008, c. 9), the members of the board of directors of the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec, elected from among the members of the Association under section 81 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.1) and in office on 30 April 2010, remain in office until they are replaced or re-elected in accordance with the terms and conditions provided for in the Real Estate Brokerage Act (2008, c. 9) and the Internal By-law of the Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec.

For the purposes of section 58 of the Real Estate Brokerage Act (2008, c. 9), the Minister appoints a third director when the number of directors elected to the board of directors of the Organization goes from 9 to 8 following an election to the board of directors in accordance with the terms and conditions provided for in the Real Estate Brokerage Act (2008, c. 9) and the Internal By-law of the Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec.

15. The insurance fund established by the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec under section 79.1 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.1) is deemed to be established under section 52 of the Real Estate Brokerage Act (2008, c. 9).

16. Despite section 52 of the Real Estate Brokerage Act (2008, c. 9), sections 5 and 6 and subparagraphs 7 and 7.1 of the first paragraph of section 74 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.1), and section 61.1 of the Regulation respecting the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec approved by Order in Council 1865-93 dated 15 December 1993 continue to apply, with the necessary modifications, to every broker or agency that holds a licence issued by the Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, until the due date of the premium payable to the insurance fund following the coming into force of the Real Estate Brokerage Act (2008, c. 9).

17. The members of the board of directors of the Real Estate Indemnity Fund, appointed under section 46 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.1), constituted under section 9.14 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73) and continued under section 44 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.1), in office on 30 April 2010, become members of the indemnity committee appointed under section 105 of the Real Estate Brokerage Act (2008, c. 9), without further formalities, until they are replaced or reappointed in accordance with the Real Estate Brokerage Act (2008, c. 9) and the Regulation respecting the Real Estate Indemnity Fund and determination of the professional liability insurance premium.

18. The discipline committee established under section 128 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.1) is deemed to be, as of 1 May 2010, established under section 93 of the Real Estate Brokerage Act (2008, c. 9).

The members, appointed under section 131 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.1), of the discipline committee established under section 128 of that Act, in office on 30 April 2010, become the members of the discipline committee established under section 93 of the Real Estate Brokerage Act (2008, c. 9), without further formalities, until they are replaced or reappointed in accordance with the Real Estate Brokerage Act (2008, c. 9). Despite the foregoing, the substitute chair appointed under section 131 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.1) becomes one of the vice-chairs of the discipline committee established under the Real Estate Brokerage Act (2008, c. 9).

19. The professional inspection committee established under section 107 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.1) becomes, on 1 May 2010, the inspection committee established under section 73 of the Real Estate Brokerage Act (2008, c. 9).

The members, appointed under section 110 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.1), of the professional inspection committee established under section 107 of the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.1), in office on 30 April 2010, become the members of the inspection committee established under section 73 of the Real Estate Brokerage Act (2008, c. 9), without further formalities, until they are replaced or reappointed in accordance with the Real Estate Brokerage Act (2008, c. 9) and the Regulation respecting records, books and registers, trust accounting and inspection of brokers and agencies.

20. The committee established under section 25.2 of the Regulation respecting the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec approved by Order in Council 1865-93 dated 15 December 1993 becomes, on 1 May 2010, the committee referred to in section 42 of the Real Estate Brokerage Act (2008, c. 9).

The members, appointed under section 25.2 of the Regulation respecting the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec approved by Order in Council 1865-93 dated 15 December 1993, of the committee established under that section, in office on 30 April 2010, become the members of the committee referred to in section 42 of the Real Estate Brokerage Act (2008, c. 9), without further formalities, until they are replaced or

reappointed in accordance with the Regulation respecting the issue of broker's and agency licences approved by Order in Council 295-2010 dated 31 March 2010.

21. The Financing fund of the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec for public information, established under section 148 of the Regulation respecting the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec approved by Order in Council 1865-93 dated 15 December 1993, becomes, on 1 May 2010, the Financing fund of the Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec established under section 47 of the Real Estate Brokerage Act (2008, c. 9).

22. Business cards, signs or any other advertisement already used in accordance with the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.1) by a real estate broker or agent, before the coming into force of the Real Estate Brokerage Act (2008, c. 9), may be used for the 18 months following the coming into force of the Real Estate Brokerage Act (2008, c. 9).

23. The rules provided for in sections 26 and 27 of the Regulation respecting the application of the Real Estate Brokerage Act made by Order in Council 1865-93 dated 15 December 1993 and those provided for in sections 85, 86, 87, 89, 90, 94, 99, 100 and Schedules 1 to 5 to the Regulation respecting the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec approved by Order in Council 1865-93 dated 15 December 1993 continue to apply for the 18 months following the coming into force of the Real Estate Brokerage Act (2008, c. 9), with the necessary modifications.

24. The licence applied for or held by a person who has held a certificate issued in accordance with the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.1) is subject, with the necessary modifications, to any suspension, cancellation, revocation or restriction of the right to practise affecting that certificate on 1 May 2010.

25. A person who, before the coming into force of the Real Estate Brokerage Act (2008, c. 9), has been the subject of a decision of the board of directors confirming a recommendation of the discipline committee of the Association des courtiers et agents immobiliers requiring that the person take a course or training, may not be issued a licence or maintain his or her licence unless the person shows that he or she has successfully completed, if applicable, the course or training that was recommended, or any other training considered equivalent by the Organization and, where applicable, obtains from the board of directors of the Organization an extension of the period for completing the course or training.

26. The effects on a certificate issued by the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec of any decision or order of the discipline committee of the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec or a court, resulting from a disciplinary complaint, becoming final before or after the coming into force of the Real Estate Brokerage Act (2008, c. 9), are deemed to continue for the licence held by the person or partnership concerned by the decision, with the necessary modifications.

27. Every decision of the discipline committee of the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec or a court, resulting from a disciplinary complaint, becoming final before or after the coming into force of the Real Estate Brokerage Act (2008, c. 9), that orders a person or a partnership to perform an act, not to do or to cease doing something or that restricts the right to practise or the professional activities of a person or partnership, continues to produce its effects with respect to the person or partnership, under the same terms and conditions, with the necessary modifications.

28. A person or partnership that has been the subject of a decision of the discipline committee or a court, resulting from a disciplinary complaint, becoming final before or after the coming into force of the Real Estate Brokerage Act (2008, c. 9), may not apply for the issue of a licence under the Real Estate Brokerage Act (2008, c. 9) until the end of the suspension or prohibition of issue imposed on the person by the discipline committee under the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.1).

29. A natural person who, on 30 April 2010, holds a chartered real estate broker's certificate issued by the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec under the Real Estate Brokerage Act (R.S.Q., c. C-73.1), and carries on activities under a name other than the person's name, may continue to act on his or her account under that name or under another name.

30. Except for a document concerning additional training, the issue of a certificate or licence, obtaining and use of a specialist title, discipline, overseeing of the carrying on of the activities of brokers and agencies, professional inspection and indemnification, a document in the possession of the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec on 30 April 2010 is deemed not to be a document of the Organization for the purposes of section 61 of the Real Estate Brokerage Act (2008, c. 9).

31. This Regulation comes into force on 1 May 2010.

9763