



AIDE-MÉMOIRE

SUR LES MODIFICATIONS À LA

LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER

Les activités de courtage immobilier et hypothécaire sont actuellement encadrées par la *Loi sur le courtage immobilier* (LCI) dont l'application relève de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ) sous l'autorité du ministère des Finances du Québec. En vertu de la LCI, l'OACIQ, agit en tant que régulateur afin de protéger le public en encadrant les activités des titulaires de permis de courtage immobilier ou hypothécaire. Voici l'essentiel des modifications apportées à la LCI par le projet de loi 141 et les dates à retenir.

OACIQ

ORGANISME D'AUTORÉGLEMENTATION
DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

AIDE-MÉMOIRE SUR LES MODIFICATIONS À LA LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER

Sujet	Mesure	Description	Date à retenir
OPÉRATION DE COURTAGE	Nouvelle définition	L'opération de courtage est définie comme l'ensemble des faits et gestes posés dans le cadre de l'exécution d'un contrat de courtage, par lequel on charge une personne à agir, contre rétribution, comme intermédiaire pour la vente ou l'achat d'un immeuble. Elle comprend également les faits et gestes posés dans l'intention de conclure un contrat de courtage immobilier.	13 juillet 2018
COURTAGE LOCATIF	Encadrement révisé	Les titulaires de permis effectuant des transactions en courtage locatif sont assujettis aux obligations de la LCI même lorsqu'ils effectuent une opération de location. Les autres entreprises ou personnes qui ne détiennent pas de permis peuvent dorénavant effectuer une opération de courtage locatif, mais ne peuvent utiliser un titre qui laisse croire qu'elles sont courtiers immobiliers. Seuls les titulaires de permis délivrés par l'OACIQ peuvent utiliser le titre de courtier immobilier ou d'agence immobilière. De ce fait, les courtiers immobiliers des autres provinces ne pourront pas exercer au Québec sans être inscrits comme courtier immobilier auprès de l'OACIQ.	13 juillet 2018
COURTAGE HYPOTHÉCAIRE	Transfert à l'AMF	L'Autorité des marchés financiers (AMF) encadrera le courtage hypothécaire. L'OACIQ verra à lui transférer les informations.	1 ^{er} mai 2020
	Avis d'intention de poursuivre des activités de courtage hypothécaire	Les titulaires de permis de plein exercice et les agences immobilières sont tenus d'informer l'OACIQ, au plus tard le 1 ^{er} août 2019, de leur désir de conserver leur droit d'effectuer des activités de courtage hypothécaire afin que l'OACIQ puisse en informer l'AMF.	Transmettre l'avis au plus tard le 1 ^{er} août 2019
	Avis d'exercice des activités de courtage hypothécaire	Les titulaires de permis de plein exercice dont l'agence immobilière pour laquelle ils agissent ne désire pas transférer ses activités hypothécaires, sont tenus d'informer l'OACIQ de leur intention d'agir en courtage hypothécaire afin que l'OACIQ puisse en informer l'AMF.	1 ^{er} décembre 2019
	« Référencement » hypothécaire (indication de clients)	Le courtier immobilier qui n'est pas titulaire d'un certificat de l'AMF pourra continuer de diriger des clients directement vers des prêteurs hypothécaires et être rémunéré par eux si cette rémunération ne dépend pas de la conclusion du prêt consenti (ex. : un montant forfaitaire, un montant annuel). Il pourra diriger des clients vers des courtiers hypothécaires et recevoir de ceux-ci un partage de leur commission, car la Loi sur la distribution de produits et services financiers permettra aux courtiers hypothécaires de partager leur commission avec des courtiers immobiliers. Pour recevoir une rétribution en fonction de la conclusion d'un prêt hypothécaire, le courtier immobilier devra obtenir un certificat de courtier hypothécaire. Pour plus de détails, consultez la page consacrée au transfert de l'encadrement du courtage hypothécaire sur le site Internet de l'AMF.	1 ^{er} mai 2020
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE (AGA)	Retrait de l'assemblée générale annuelle	L'AGA est abolie. L'OACIQ maintiendra un canal de discussion avec les courtiers notamment au moyen de son rapport annuel.	13 juillet 2018

AIDE-MÉMOIRE SUR LES MODIFICATIONS À LA LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER

Sujet	Mesure	Description	Date à retenir
CONTRATS ET FORMULAIRES DE COURTAGE	Formulaires de courtage	Les formulaires existants demeurent en vigueur. Les formulaires de courtage continuent d'être élaborés par l'OACIQ et approuvés par le ministre des Finances qui détermine ceux qui sont obligatoires.	13 juillet 2018
	Droit de dédit	Le droit de dédit est renforcé. Le client ne peut plus renoncer à son droit de dédit qui lui permet de résilier leur contrat dans les trois jours suivant celui où il reçoit un double du contrat signé par les deux parties.	13 juin 2019
GOUVERNANCE	Représentant hypothécaire au conseil d'administration	Il n'y aura plus de représentant du courtage hypothécaire au conseil d'administration.	Au plus tard le 1^{er} mai 2020
	Révision de la composition du conseil d'administration	Le conseil d'administration se compose de 6 administrateurs nommés par le ministre des Finances et de 6 administrateurs élus par les titulaires de permis, dont 3 qui exercent principalement en courtage résidentiel et 3 exerçant principalement en courtage commercial.	
	Élection du président du conseil d'administration	Le président du conseil est élu, par les membres du conseil d'administration, parmi les personnes nommées par le gouvernement.	
	Élection des administrateurs	Les administrateurs ne sont plus élus par région.	
AMENDES	Augmentation des amendes imposées par le comité de discipline	Le seuil minimum des amendes imposées par le comité de discipline aux courtiers ou aux agences contrevenants passe de 1 000 \$ à 2 000 \$, tandis que le seuil maximum passe de 12 500 \$ à 50 000 \$.	13 juillet 2018
	Augmentation des amendes imposées pour l'exercice illégal	Le seuil des amendes imposées pour l'exercice illégal du courtage immobilier par une personne physique passe d'un minimum de 1 500 \$ à 2 500 \$ et d'un maximum de 20 000 \$ à 62 500 \$. Pour les personnes morales, le seuil minimum passe de 3 000 \$ à 5 000 \$, et le seuil maximum de 40 000 \$ à 125 000 \$.	
COURTIER DÉBUTANT	Obligation de surveillance des nouveaux courtiers par les dirigeants d'agence	La notion de courtier débutant est remplacée par une obligation de surveillance des titulaires de permis incombant au dirigeant d'agence.	13 juillet 2018
FONDS D'ASSURANCE RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC (FARCIQ)	Changement de gouvernance pour le FARCIQ	Le conseil d'administration du FARCIQ devient un comité de décision en matière d'assurance de la responsabilité professionnelle (CDARP). Les membres sont nommés par le CA de l'OACIQ, comme auparavant. Ce comité aura la responsabilité exclusive du traitement des déclarations de sinistres. L'OACIQ demeure titulaire du permis d'assureur et est assujéti aux règles prévues à la <i>Loi sur les assureurs</i> .	13 juin 2019
COMITÉ DE DISCIPLINE	Prolongation du mandat du président et de celui du vice-président	Le mandat du président et celui du vice-président du comité de discipline passent de 3 à 5 ans.	13 juillet 2018