

Septembre 2015

Résumé du mémoire de l'OACIQ à la suite du

Rapport sur l'application de la Loi sur le courtage immobilier

OACIQ

Édité et produit par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec
4905, boulevard Lapinière, bureau 2200
Brossard (Québec) J4Z 0G2

© Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

Tous droits réservés.

MISE EN CONTEXTE

Le 12 juin 2015, conformément aux exigences de la *Loi sur le courtage immobilier* (c. C-73.2) (ci-après la « LCI »), le ministre des Finances a déposé à l'Assemblée nationale du Québec son *Rapport sur l'application de la Loi sur le courtage immobilier* (ci-après le « Rapport ministériel »).

Ce rapport pose un certain nombre de questions qui soulèvent essentiellement deux enjeux :

- L'opportunité de définir la notion « d'opération de courtage » et, le cas échéant, de couvrir les services de conseil et d'assistance aux parties à une transaction immobilière ou hypothécaire;
- La mission et la gouvernance de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ).

L'OACIQ salue l'initiative du ministre de se pencher sur l'avenir du courtage immobilier et hypothécaire et d'inviter les intervenants du domaine du courtage et le public en général à commenter, avant le 30 septembre 2015, les enjeux soulevés par le Rapport ministériel. Répondant à l'invitation du ministre des Finances, l'OACIQ produit donc son mémoire.

Dans son mémoire, l'OACIQ brosse un portrait global de la situation du courtage immobilier et hypothécaire, de son évolution et de celle des services visant à assister les parties dans le cadre d'une transaction pour en arriver à suggérer une définition clarifiant les activités professionnelles visées par la LCI. De l'avis de l'OACIQ, il ne s'agit pas d'élargir le champ d'application de la LCI, mais bien d'en préciser sa portée dans la perspective de s'assurer de bien encadrer toutes les activités professionnelles requises par le public en matière de transactions immobilières ou de recherche de prêts hypothécaires.

Il convient de souligner que l'OACIQ est surpris de certains constats et commentaires contenus au Rapport ministériel sur l'évolution du courtage immobilier et hypothécaire et sur la gouvernance de l'Organisme. De plus, l'OACIQ est préoccupé par certaines orientations qui pourraient être prises quant aux questions qui sont soulevées par le rapport.

De plus, à la lumière d'un examen sérieux de la situation telle qu'elle se présente depuis l'entrée en vigueur de la LCI, le 1^{er} mai 2010, l'OACIQ en arrive à des constats différents de ceux du Rapport ministériel, notamment quant à la réalisation de sa mission de protection du public.

Le mémoire fait donc état des réalisations de l'OACIQ, de la façon dont il s'est acquitté de sa mission et de sa saine gestion, pour conclure au succès du modèle actuel d'autoréglementation qui s'appuie essentiellement sur :

- l'information et l'assistance au public;
- la prévention visant à outiller, former et informer les courtiers; et
- des interventions plus coercitives auprès des courtiers lorsque la situation l'exige.

Le mémoire propose enfin d'examiner un certain nombre d'autres sujets qui ne sont pas abordés par le Rapport ministériel, dont l'importance d'encadrer les activités des inspecteurs en bâtiment et des gestionnaires de copropriété.

LE COURTAGE IMMOBILIER ET HYPOTHÉCAIRE : FACTEURS ÉCONOMIQUES ET PROTECTION DU PATRIMOINE DES PARTIES

L'achat ou la vente d'une propriété demeure encore l'un des plus grands investissements qu'une personne ou une famille peut faire dans sa vie et la propriété immobilière constitue une part importante de leurs biens. Si l'on fait abstraction des régimes de retraite et des placements dans une entreprise leur appartenant, c'est près de 60 % de l'actif des familles qui est constitué de biens immobiliers. En moyenne depuis 2010, c'est plus de 140 000 transactions immobilières qui sont effectuées chaque année au Québec, tant en matière résidentielle que commerciale, représentant un volume de plusieurs milliards de dollars. La valeur des prêts hypothécaires accordés chaque année se chiffre aussi en milliards de dollars. Les transactions immobilières ou hypothécaires ont donc un impact significatif sur le patrimoine des familles et des entreprises québécoises.

La présence des courtiers dans les transactions immobilières et hypothécaires

La LCI prévoit que seuls les courtiers détenteurs d'un permis délivré par l'OACIQ peuvent se livrer à des « opérations de courtage » immobilières ou hypothécaires et que l'OACIQ voit à encadrer ces activités.

Les courtiers immobiliers interviennent dans la majorité des transactions dont nous venons de faire état (dans une proportion estimée à environ 70 % dans le domaine résidentiel) et rien n'indique que cette participation aurait tendance à diminuer, bien au contraire. Par ailleurs, le volume de prêts hypothécaires obtenus en ayant recours aux services d'un courtier hypothécaire est en progression et atteint près de 30 % (plus encore chez les acheteurs d'une première propriété).

Les courtiers immobiliers et les courtiers hypothécaires accompagnent les parties à une transaction en vue de l'achat, de la vente ou de la location d'un immeuble ou de l'obtention d'un prêt garanti par hypothèque immobilière. Ils interviennent donc dans la constitution du patrimoine immobilier des familles et des entreprises québécoises et, par l'encadrement dont ils sont l'objet et les obligations qui en découlent, leur présence contribue à la protection dudit patrimoine. À cet égard, on peut penser aux obligations d'information sur l'immeuble ou sur le prêt hypothécaire, de vérification et d'exactitude de l'information transmise ainsi qu'à l'obligation de conseil des courtiers à l'égard de toutes les parties à une transaction.

Les courtiers immobiliers et hypothécaires, dont le nombre, malgré une diminution vraisemblablement liée à la baisse du marché immobilier, demeure à des sommets historiques, rendent une vaste gamme de services dans le cadre du processus menant à une transaction

immobilière ou hypothécaire. Ces services, en constante évolution compte tenu des besoins du public, des changements technologiques et de la complexification des transactions, couvrent tant le domaine des transactions résidentielles que commerciales. De plus, ils s'adressent aussi bien aux vendeurs qu'aux acheteurs, aux emprunteurs qu'aux prêteurs et aux locataires qu'aux locataires. On ne peut donc pas considérer le courtage que sous le seul angle des services rendus au vendeur d'un immeuble résidentiel qui s'en remet entièrement au courtier pour réaliser sa transaction, comme le suggère le Rapport ministériel.

L'offre de services des entreprises d'assistance aux propriétaires vendeurs

Parallèlement aux services rendus par les courtiers immobiliers et hypothécaires, des services visant les mêmes fins se développent et se multiplient (notamment ce que le Rapport ministériel nomme « entreprises d'assistance aux propriétaires vendeurs », citant en exemple l'entreprise DuProprio). Si ces entreprises ont pu, par le passé, être considérées comme de simples services publicitaires, ce n'est plus le cas aujourd'hui pour certaines d'entre elles. Ce sont désormais des services complets de mise en marché de propriétés ou de recherche de financement hypothécaire qui sont offerts au public par le truchement de sites Internet sophistiqués et spécialisés, et des services d'accompagnement, de conseil ou d'assistance. Ce faisant, l'on donne au public un faux sentiment de transiger en toute sécurité, sentiment renforcé par des campagnes publicitaires mettant l'accent sur le fait que le vendeur qui fait appel à de tels services ne vend pas seul et qu'il est accompagné. En bref, plusieurs de ces entreprises se livrent à des activités de courtage au sens de la LCI et il est primordial de le préciser.

Or, l'OACIQ est préoccupé par le fait que, ne s'estimant pas visées par la LCI, ces entreprises opèrent à l'extérieur du cadre prévu de cette loi, privant ainsi le public des protections auxquelles il est en droit de s'attendre lorsqu'il requiert des services immobiliers ou hypothécaires.

Alors que la similitude des services rendus par les « entreprises d'assistance aux propriétaires vendeurs » avec ceux rendus par les courtiers immobiliers paraît évidente, le fait de faire affaire avec celles-ci laisse peu de recours aux personnes insatisfaites de leurs services, autre que de s'adresser aux tribunaux, en vertu des dispositions du Code civil, avec les délais et frais inhérents. Il en va de même de certaines entreprises offrant, par Internet, de mettre en contact des emprunteurs avec des prêteurs. En effet, ces entreprises agissant sans détenir le permis requis, se soustraient à la LCI et aux mesures de protection du public.

L'OACIQ ET LA PROTECTION DU PUBLIC

La LCI indique que la mission de l'OACIQ est :

« [...] d'assurer la protection du public dans le domaine du courtage immobilier et du courtage en prêt garanti par hypothèque immobilière, par l'application des règles de déontologie et par l'inspection des activités des courtiers et des agences [et qu'il] veille, notamment, à ce que les opérations de courtage des courtiers et des agences s'accomplissent conformément à la loi. »

Au cours des cinq dernières années, l'OACIQ s'est acquitté de cette mission de façon efficace notamment en informant le public, en outillant les courtiers et en se dotant d'instances fonctionnelles pour y arriver.

Informer le public

Le public doit pouvoir compter sur un organisme de contrôle diffusant de l'information pertinente à une bonne compréhension des services offerts et des outils utilisés par les courtiers ainsi que des protections qui en découlent.

L'OACIQ estime que la protection du public passe par une large diffusion de l'information sur les avantages dont il bénéficie lorsqu'il traite avec un courtier dont les activités sont encadrées par l'Organisme. Pour ce faire, le site de l'OACIQ donne de nombreuses informations sur les droits et les obligations du public et des courtiers. De plus, l'OACIQ est devenu partenaire de contenu du site web Protégez-Vous.ca et collaborateur du nouveau site lacropriété.info sur lesquels il diffuse ses propres capsules d'information. Le public peut aussi contacter le **Centre Info OACIQ** pour plus d'information, notamment sur les devoirs des courtiers et les formulaires de courtage qu'ils utilisent. Environ 60 000 demandes de renseignements sont traitées annuellement, dont le quart émane du public.

Outiller les courtiers

Le public qui recourt à des courtiers afin de réaliser une transaction immobilière ou hypothécaire est protégé, car il a la garantie de traiter avec des professionnels :

- dont les compétences sont validées et mises à jour;
- qui disposent d'outils favorisant la protection du public; et
- dont les activités sont encadrées.

Les initiatives suivantes témoignent du leadership de l'OACIQ à ce chapitre :

a) La formation de base

L'OACIQ a mis en place une réglementation efficace permettant de vérifier les compétences des personnes désirant devenir courtier :

- Imposition d'une formation de base, validée par un examen administré par l'OACIQ;
- Élaboration, selon un processus rigoureux, de référentiels de compétences servant d'assise à la reconnaissance des programmes de formation de même qu'à l'élaboration des examens;
- Mise sur pied d'un processus de reconnaissance des programmes de formation auprès des établissements d'enseignement les offrant.

b) La formation continue

De plus, pour s'assurer du maintien des compétences des courtiers, l'OACIQ a élaboré un programme de formation continue obligeant les courtiers à suivre, sur une période de 24 mois, l'équivalent de 18 heures de formation reconnue selon un processus rigoureux se rattachant également aux référentiels de compétences. En outre, au cours des dernières années, l'OACIQ a décrété des activités de formation obligatoire pour l'ensemble des courtiers ou des groupes ciblés, portant sur des sujets jugés cruciaux tels que les nouveaux formulaires, la collaboration entre courtiers et les obligations à titre de dirigeant d'une agence immobilière ou hypothécaire.

c) Les formulaires de courtage et les autres outils à la disposition des courtiers

Afin d'assurer une meilleure protection du public, l'OACIQ a outillé les courtiers de formulaires respectant les exigences réglementaires et nécessaires à la conclusion de leurs contrats de courtage ou au parachèvement des propositions de transaction, rendant obligatoires certains d'entre eux pour les transactions résidentielles (dont le formulaire de *Déclarations du vendeur sur l'immeuble* qui réduit les risques pour le vendeur et permet à l'acheteur de se porter acquéreur en toute connaissance de cause). L'OACIQ leur fournit de nombreux autres outils, tels que la foire aux questions, les formulaires annotés et les clauses types, sans oublier le Centre Info OACIQ pour toute question concernant notamment leurs obligations ou la conformité de leur pratique aux exigences de la réglementation et les formulaires de courtage.

d) L'encadrement des pratiques professionnelles

L'OACIQ a enfin élaboré une réglementation complète touchant la pratique du courtage, les règles de déontologie auxquelles sont soumis les courtiers et les règles encadrant la publicité et les représentations faites au public. Au cœur des obligations imposées aux courtiers, se trouvent celles visant à informer le public de la façon la plus transparente, complète et exacte possible des tenants et aboutissants de la transaction envisagée et à conseiller avec objectivité les parties sur l'ensemble des faits pertinents à la transaction. Ces obligations contribuent à s'assurer que les parties transigent en toute connaissance de cause sur la valeur et l'état de l'immeuble vendu, acheté ou loué et sur les caractéristiques du prêt hypothécaire demandé.

Réaliser sa mission : les instances de l'OACIQ

Parler de la mission l'OACIQ et de la façon dont il s'en acquitte ne serait pas complet sans parler des instances mises en place pour en assurer le succès. Le public doit en effet pouvoir compter sur un organisme offrant des mécanismes d'intervention efficaces pour obtenir des informations ou présenter des doléances au sujet des services qu'il a obtenus ou du comportement d'un courtier.

Outre le Centre Info OACIQ, le public peut compter sur le Service d'assistance auquel toute demande d'intervention concernant le comportement d'un courtier peut être adressée et sur le Bureau du syndic pour enquêter et porter plainte devant le comité de discipline lorsqu'une infraction a vraisemblablement été commise. Ensemble, ces services traitent quelque 2 000 demandes par année. Environ 150 plaintes déposées auprès du comité de discipline et une centaine de poursuites pour exercice illégal de l'activité de courtier en résultent. À cela s'ajoute le travail de prévention mené par le comité et le Service d'inspection qui, par les inspections

faites sur place ou par l'auto-inspection, sont à même d'examiner annuellement les activités de quelque 2 500 courtiers et agences.

Le public peut enfin compter sur le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier (FICI) pour être indemnisé en cas de fraude ou de détournement de fonds par un courtier et sur le Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec (FARCIQ) si, par la faute, l'erreur, la négligence ou l'omission d'un courtier, un dommage lui était causé. La saine gestion de ces fonds leur assure une excellente santé financière leur permettant de faire face efficacement à leurs obligations, pour le bénéfice du public et des courtiers.

Un rôle proactif pour la protection du public

Enfin, l'OACIQ a, au cours des années, été appelé à jouer un rôle de leader dans certains domaines afin d'assurer une meilleure protection au public. Parmi les exemples les plus probants, mentionnons la production d'outils pour favoriser la tenue d'inspections en bâtiment de qualité (élaboration d'une norme de pratique, d'une convention de services, d'un formulaire obligatoire de déclarations du vendeur et l'inclusion d'une clause d'inspection dans les formulaires de promesse d'achat) de même que les initiatives d'information et de formation au sujet de phénomènes ayant été l'objet de vives préoccupations au cours des dernières années (fraude immobilière, utilisation de bâtiments résidentiels pour la culture de cannabis, transactions en zones inondables, vente de copropriétés, phénomène du radon et de la pyrrhotite).

CLARIFIER LES ACTIVITÉS PROFESSIONNELLES VISÉES PAR LA LCI : UN MOYEN D'ASSURER LA PROTECTION DU PUBLIC

De l'avis de l'OACIQ, peu importe l'étendue des services souhaités par le public pour l'assister dans l'achat, la vente ou la location d'un immeuble ou la recherche ou l'octroi d'un prêt hypothécaire, il importe qu'il puisse bénéficier de toutes les protections offertes par la LCI et mises en place par l'OACIQ. Il importe également, tant pour le public que pour les entreprises et les individus visés, de connaître les activités pour lesquelles la Loi procure une protection.

Par ailleurs, la sécurité des opérations menant à l'acquisition ou à la location d'un bien immobilier ou à l'octroi d'un prêt hypothécaire et la protection du patrimoine des québécois ne peuvent être négligées. Il importe donc d'assurer un encadrement approprié de toutes les personnes qui interviennent dans les transactions immobilières ou hypothécaires, et ce, peu importe l'étendue de leur intervention. À cet égard, il ne peut y avoir « deux poids, deux mesures », l'un pour les courtiers et l'autre pour les entreprises qui agissent en marge de la LCI et des protections qui devraient en découler (à l'instar, par exemple, du vendeur qui choisit réellement de vendre par lui-même).

Or, bien que la LCI doive assurer la protection du public qui obtient des services de courtage immobilier ou hypothécaire, elle ne définit pas clairement les activités visées, se contentant de faire appel à la notion « d'opération de courtage », sans autre précision. La protection du public exige une définition claire de ces activités.

Il ne s'agit pas ici d'élargir le champ d'application de la LCI, mais d'en préciser sa portée compte tenu du sens qu'il est possible de donner à la notion « d'opération de courtage » et de l'évolution des pratiques.

Les services visant la réalisation d'une transaction immobilière ou hypothécaire sont divers et multiples et la LCI devrait prévoir une définition qui en tienne compte. Ainsi, toute définition devrait notamment couvrir l'ensemble des services visant la conclusion, pour le bénéfice d'autrui, de l'achat, de la vente ou de la location d'un immeuble (ou d'une entreprise) ou l'octroi d'un prêt hypothécaire.

Proposition de définition

L'OACIQ propose donc de définir clairement les activités professionnelles visées par la LCI. Cette définition, basée sur ce qui se fait dans le domaine professionnel, pourrait se lire comme suit :

« Les activités professionnelles visées à la présente loi ont pour but de contribuer à la protection du public en participant au processus de réalisation d'une transaction immobilière ou hypothécaire et en veillant au meilleur développement de son patrimoine.

L'exercice de l'activité professionnelle de courtier consiste, à l'égard des activités économiques et du patrimoine d'une personne, d'une entreprise ou d'une organisation, en matière immobilière ou hypothécaire, à :

- 1° Recueillir et organiser les informations financières et non financières, les analyser, les évaluer, vérifier leur exactitude, les communiquer ou donner des conseils à leur sujet;*
- 2° Élaborer et évaluer des stratégies de mise en marché, d'acquisition et d'emprunt, de publicité, de négociation et proposer des processus, les mettre en œuvre ou donner des conseils à leur sujet;*
- 3° Poser tout geste ou fournir tout service visant la réalisation d'une transaction immobilière ou hypothécaire ;*
- 4° Accomplir, offrir, tenter d'accomplir ou solliciter en vue d'accomplir l'une des activités énumérées ci-dessus.*

Et sans restreindre la généralité de ce qui précède, cette activité consiste à fournir des services visant à :

- 1° Évaluer la valeur marchande d'un immeuble ou d'une entreprise;*
- 2° Effectuer du démarchage;*
- 3° Solliciter, représenter, mettre en relation, agir comme intermédiaire, négocier, assister;*
- 4° Présenter un immeuble, une entreprise ou tout produit en matière hypothécaire;*

5° Fournir, préparer et remplir tout contrat, toute proposition de transaction ou de formulaire relatif à une transaction immobilière ou hypothécaire et donner des conseils à leur sujet;

6° Informer toutes les parties à une transaction de tout facteur dont il a connaissance qui peut affecter défavorablement les parties ou l'objet même de la transaction;

7° Protéger et promouvoir les intérêts de la partie qu'il représente tout en accordant un traitement équitable à toutes les parties à une transaction; ou

8° Agir comme fiduciaire.

Rien dans ce qui précède ne doit porter atteinte aux droits d'un membre d'un ordre professionnel ou d'un organisme d'autoréglementation ou à toute personne qui s'est vu octroyer le droit d'exercer une activité en vertu d'une loi applicable au Québec.

Pour les fins de ce qui précède, constitue une transaction immobilière ou hypothécaire, effectuée ou non à des fins d'investissement, selon le cas :

1° l'achat, la vente, la promesse d'achat ou de vente d'un immeuble, d'une maison mobile ou d'actions pour usage exclusif d'un logement, ou l'achat ou la vente d'une telle promesse;

2° la location d'un immeuble;

3° l'échange d'un immeuble ou d'actions pour usage exclusif d'un logement;

4° le prêt garanti par hypothèque immobilière;

5° l'achat ou la vente d'une entreprise, la promesse d'achat ou de vente d'une entreprise ainsi que l'achat ou la vente d'une telle promesse, notamment toute opération sur le capital actions d'une société.

Bénéfices d'une définition

La définition des activités professionnelles des courtiers permettra à l'OACIQ de continuer à remplir pleinement sa mission de protection du public, voire d'être encore plus efficace dans ses actions. Il y a d'abord l'avantage de clarifier, pour le bénéfice du public, des courtiers et de l'Organisme lui-même, son champ d'action. Une définition permettra également d'aplanir les difficultés qui sont liées à l'évolution de l'offre de services en matière immobilière et hypothécaire et à l'apparition d'acteurs qui opèrent illégalement en marge du régime mis en place par la LCI pour protéger le public.

À terme, une définition englobante, claire et souple confèrera une protection accrue au public et évitera des interprétations malheureuses de la LCI qui confinaient erronément son champ d'application à quelques actes limités d'intermédiation (ex. : présentation de promesses d'achat et négociation entre les parties). Cette définition évitera également la prolifération d'une gamme de plus en plus vaste de services similaires à ceux offerts par les courtiers, mais cherchant à éviter l'encadrement de la LCI.

MAINTIEN DE L'OACIQ COMME ORGANISME D'AUTORÉGLÉMENTATION

Le Rapport ministériel indique que l'autoréglementation a ses limites et fait l'objet de critiques. Le rapport pose alors la question du modèle d'encadrement et de gouvernance à privilégier, suggérant du même souffle que trois options sont envisageables : réduire substantiellement la présence de professionnels du courtage au sein du conseil d'administration de l'OACIQ, éliminer complètement cette présence en confiant sa direction à un PDG nommé par le gouvernement ou limiter strictement les activités de l'OACIQ aux seules fonctions d'encadrement des courtiers et des agences.

Considérant les avantages de l'autoréglementation et le succès avec lequel l'OACIQ s'est acquitté de sa mission, il est difficile de bien comprendre les raisons justifiant un changement de gouvernance par les options mises de l'avant dans le Rapport ministériel.

Avantages de l'autoréglementation

Convenant qu'il n'y a pas de système parfait, l'OACIQ est d'avis que l'autoréglementation présente par ailleurs de nombreux avantages (mise à profit du savoir-faire et des connaissances des professionnels concernés, meilleure compréhension des enjeux du domaine réglementé et de leur impact sur la protection du public, adhésion des professionnels à la réglementation, coûts de l'autoréglementation assumés par les professionnels concernés plutôt que par l'appareil gouvernemental, etc.). Tel que le démontre le bilan de ses activités depuis l'entrée en vigueur de la LCI, réitérons que l'OACIQ s'est adéquatement acquitté de sa mission de s'assurer de « la protection du public dans le domaine du courtage immobilier et du courtage de prêt garanti par hypothèque immobilière ». De plus, l'OACIQ a su faire preuve d'une saine gestion de ses avoirs et s'est assuré de faire face à sa mission en y consacrant les ressources humaines, matérielles et financières nécessaires. Cette administration responsable s'étend aussi bien à la gestion du fonds d'administration général de l'OACIQ et des fonds dédiés au FICI qu'à celle du FARCIQ, faite de concert avec son propre conseil d'administration.

Un succès reconnu

Le succès de l'autoréglementation ne saurait donc être remis en question aussi sommairement que le fait le Rapport ministériel. Ce succès a d'ailleurs été reconnu dans le rapport de vérification de conformité de l'OACIQ réalisé en 2013 par la firme Raymond Chabot Grant Thornton, à la demande du ministère des Finances. Ce rapport indique en effet que l'OACIQ a mis en place une offre de services complète et de saines pratiques de gestion lui permettant de remplir adéquatement sa mission, même si certaines améliorations peuvent être apportées. Depuis le dépôt de ce rapport, l'OACIQ a d'ailleurs poursuivi ses efforts visant le maintien de services de qualité dans l'accomplissement de sa mission, voire leur amélioration, notamment en adoptant un concept de dossier unique (qui favorise la collaboration au sein de ses services, la cohérence

des interventions auprès du public et lui facilite le suivi de son dossier), en réévaluant sa structure et ses modes d'opération pour maximiser ses ressources et en créant la fonction d'ombudsman. Ces actions ont incidemment été accueillies favorablement par le ministère des Finances.

Bref, la structure de gouvernance actuelle apparaît adéquate et a démontré son efficacité à protéger le public. Le système est rodé, et il est efficient, n'ayant nul besoin de l'injection de fonds gouvernementaux. L'OACIQ peine à identifier ce qui justifie les trois options mises de l'avant dans le Rapport ministériel et est d'avis qu'aucune d'elles n'assurerait une meilleure protection au public. Il convient donc de maintenir l'autoréglementation dans le domaine du courtage immobilier et hypothécaire.

Une mission reformulée et des moyens pour la réaliser

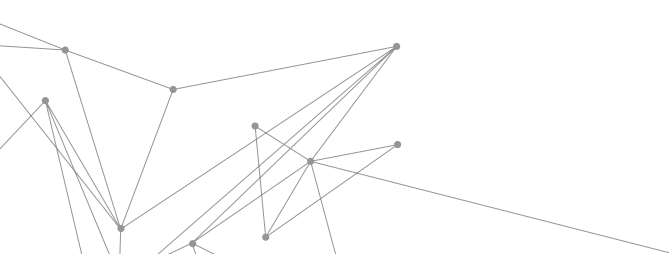
Malgré ce succès, l'OACIQ est consciente qu'il y aura toujours des améliorations à apporter pour s'adapter à l'évolution des pratiques de gestion et de gouvernance.

Néanmoins, bien que la composition actuelle du conseil d'administration lui ait permis de remplir avantagement sa mission, l'OACIQ n'est pas réfractaire à l'ajout d'un ou deux administrateurs nommés par le ministre des Finances pour tenir compte de l'ajout, en 2014, de deux administrateurs élus pour représenter les domaines du courtage commercial et hypothécaire. Incidemment, l'OACIQ propose également de réfléchir sur l'opportunité de prévoir, à même la LCI, des critères visant à assurer la capacité des administrateurs nommés à contribuer aux travaux du conseil.

Quant à la préoccupation soulevée par le Rapport ministériel sur la perception qu'auraient les courtiers de l'OACIQ comme étant un organisme de défense de leurs intérêts commerciaux, sans se prononcer sur son bien-fondé, l'OACIQ encourage une meilleure communication des différents intervenants du domaine du courtage immobilier et hypothécaire afin que le public et les courtiers soient au fait des rôles et responsabilités de chacun. L'OACIQ estime par ailleurs qu'il n'y a pas lieu de limiter sa capacité à offrir aux courtiers des services qui contribuent à sa mission de protéger le public, telles l'édition de formulaires et l'offre de formation continue.

De plus, tout en maintenant les fonctions et les pouvoirs actuels de l'OACIQ, il est suggéré que sa mission soit reformulée de la façon suivante afin de mieux refléter son étendue :

« L'OACIQ veille à la protection du public par un encadrement adéquat de la profession en assurant un courtage immobilier et hypothécaire de qualité au Québec et contribue à promouvoir le professionnalisme et la compétence des courtiers. »



Enfin, pour lui permettre de continuer à s'acquitter adéquatement et efficacement de cette mission, l'OACIQ doit avoir pleinement les moyens de le faire. À cet égard, les avenues suivantes sont proposées :

- Modulation de l'amende imposée au courtier trouvé coupable d'une infraction disciplinaire en fonction du gain tiré de la transaction et des frais d'enquête;
- Alternatives à la plainte disciplinaire lorsque la situation le justifie telles que l'engagement volontaire du courtier de limiter son droit d'exercice ou de payer une amende et des sanctions administratives pécuniaires;
- Pouvoirs supplémentaires en matière d'exercice illégal de l'activité de courtier pour faciliter l'obtention de renseignements dans le cadre d'enquêtes et prévoir l'établissement d'une infraction pour avoir encouragé l'exercice illégal;
- Possibilité de restreindre le droit d'exercice d'un courtier pour des raisons liées à son état de santé ou à son intégrité;
- Reconnaissance de la fonction d'ombudsman de l'OACIQ.

SUJETS D'IMPORTANCE QUI NE SONT PAS ABORDÉS PAR LE RAPPORT MINISTÉRIEL

L'OACIQ croit par ailleurs utile de formuler un certain nombre de commentaires sur des sujets d'importance qui ne sont pas abordés par le Rapport ministériel.

Nécessité d'encadrer l'inspection en bâtiment et la gestion de copropriété

En premier lieu, l'OACIQ estime que la protection des parties impliquées dans une transaction immobilière exige que certaines activités, déterminantes dans de nombreuses transactions, fassent l'objet d'un encadrement : l'inspection en bâtiment et la gestion de copropriété.

En effet, de nombreuses transactions immobilières dépendent de l'intervention des inspecteurs en bâtiment (identification adéquate des problèmes pouvant affecter une propriété, opinion déterminante sur la décision de l'acheteur de se porter acquéreur ou sur le prix offert, etc.) et des gestionnaires de copropriété (saine gestion du fonds de prévoyance, disponibilité de la documentation concernant la santé financière de la copropriété et le maintien en bon état de l'immeuble).

Considérant l'importance que peut avoir une telle intervention sur le bon déroulement d'une transaction, l'absence d'encadrement de ces activités imposant des normes de pratique ou de conduite et l'absence de standardisation des façons de faire (notamment du contenu des conventions de services ou des rapports d'inspection, de la documentation disponible pour

l'acheteur ou le vendeur d'une copropriété auprès du gestionnaire) sont une préoccupation pour l'OACIQ et pour plusieurs observateurs du domaine de l'immobilier québécois. Cette situation ne devrait plus être acceptée.

Ces deux domaines bénéficieraient en somme d'un encadrement qui :

- garantirait leur compétence et la standardisation des pratiques;
- les obligerait à souscrire une assurance de responsabilité civile professionnelle;
- permettrait au public de s'adresser à un organisme de contrôle s'il a des doléances à présenter quant aux services reçus (à cet égard, l'OACIQ laisse au gouvernement le soin de déterminer l'autorité la plus apte à agir comme organisme de contrôle).

Autres sujets à considérer

Enfin, des commentaires et recommandations sont formulés au mémoire sur ces autres sujets :

- Flexibilité quant au financement des activités de l'Organisme;
- Clarification de la situation quant aux activités visées à la fois par la LCI et la *Loi sur les valeurs mobilières* (LVM) afin d'éviter que les courtiers immobiliers et hypothécaires soient soumis à la fois à la juridiction de l'Autorité des marchés financiers (AMF) et à celle de l'OACIQ pour des activités qui devraient relever de la LCI;
- Révision de certaines exceptions ou limitations à l'application de la LCI pour en circonscrire la portée (application de la LCI aux opérations également visées par la LVM, courtage relatif à la location d'immeubles et à l'achat ou la vente d'entreprises, activités de courtage des institutions financières, direction de clients par des professionnels vers un prêteur hypothécaire, activité de courtage par l'entreprise qui est une filiale du propriétaire) et nouvelles exceptions possibles (établissements touristiques, activités qui devraient être soustraites à l'application de la LCI en fonction des activités professionnelles qu'elle définit);
- Encadrement d'autres activités ayant un impact sur les transactions immobilières et hypothécaires tels que les prêteurs privés et les souscripteurs et administrateurs de prêts;
- Allègement du processus d'adoption des formulaires de courtage;
- Assujettissement de l'OACIQ à la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels* qui pourrait être mieux adapté à ses réalités;
- Révision du cadre réglementaire concernant les activités de formation supplémentaires que doivent suivre les courtiers pour tenir compte de la mise en œuvre du Programme de formation continue obligatoire;
- Facilitation au recours à des moyens technologiques pour la transmission de documents entre l'OACIQ et les courtiers, de même qu'entre ces derniers et leurs clients.

CONCLUSION

Le présent résumé se veut l'expression des principaux commentaires de l'OACIQ sur les enjeux et questionnements soulevés par le Rapport ministériel déposé à l'Assemblée nationale le 12 juin dernier.

L'OACIQ souhaite que ses commentaires et recommandations puissent contribuer positivement à la réflexion du ministre des Finances quant à l'opportunité de maintenir la LCI ou de la modifier. L'OACIQ est pour sa part convaincu que ses recommandations, si elles sont suivies, amélioreront la LCI et l'OACIQ, qui seront encore mieux à même de protéger le public dans les domaines du courtage immobilier et du courtage hypothécaire.

Pour connaître le détail des analyses, réflexions, commentaires et recommandations de l'OACIQ, nous vous invitons à consulter dans son intégralité le mémoire de l'OACIQ intitulé *Mémoire de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier sur le Rapport sur l'application de la Loi sur le courtage immobilier* disponible sur son site web à oaciq.com.

