

Tendances

Efficacité

Souplesse

Confiance

Rapport sur l'application de la Loi sur le

courtage immobilier



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



Le présent rapport peut être consulté sur le site Internet du
ministère des Finances : www.finances.gouv.qc.ca

Des exemplaires supplémentaires sont disponibles en s'adressant au :
Ministère des Finances
Direction des communications
12, rue Saint-Louis
Québec (Québec) G1R 5L3

Also available in English

La forme masculine est utilisée uniquement pour alléger le texte.

ISBN 2-550-42828-5
Dépôt légal
Bibliothèque nationale du Québec, 2004

Québec, juin 2004

Monsieur Michel Bissonnet
Président de l'Assemblée nationale
Hôtel du Parlement
Québec (Québec)

Monsieur le Président,

Tel qu'exigé par l'article 188 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., chapitre C-73.1), j'ai l'honneur de déposer le premier Rapport sur l'application de la Loi sur le courtage immobilier.

Veillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma très haute considération.

Le ministre des Finances,

Yves Séguin

MOT DU MINISTRE

La *Loi sur le courtage immobilier*, dans sa forme actuelle, est entrée en vigueur en 1994, bien qu'elle ait été adoptée en 1991. Son objectif fondamental demeure pertinent, soit protéger le public. Il s'avère toutefois opportun aujourd'hui de l'actualiser.

La société québécoise a connu de nombreux changements depuis 1991 :

- L'adoption du *Code civil du Québec*
- L'utilisation de plus en plus généralisée des nouvelles technologies, particulièrement Internet
- La conclusion des grands accords de libre-échange et la mondialisation de l'économie
- L'adoption de la politique d'allégement réglementaire du gouvernement
- L'importance grandissante des droits et libertés de la personne

Le secteur du courtage immobilier a connu des changements qui lui sont propres. Je songe particulièrement à l'autonomie de plus en plus grande des agents immobiliers.

La révision de la *Loi sur le courtage immobilier* est un travail de longue haleine.

Au cours de l'année 1997, l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec (ACAIQ) a entrepris de réviser l'ensemble des règles en matière de courtage immobilier. L'ACAIQ a consulté ses membres sur les modifications à apporter à la Loi. Elle a aussi consulté des organismes voués à la protection des consommateurs ainsi que les chambres immobilières, lesquelles regroupent les courtiers sur une base régionale. Toutes les réflexions et tous les travaux de consultation de l'ACAIQ lui ont permis de présenter un mémoire étoffé intitulé *Pour une meilleure protection du public : des courtiers immobiliers pleinement responsables*.

Plusieurs organismes, dont la Fédération des Chambres immobilières du Québec, ont également déposé des mémoires.

Je souligne ces consultations et ces mémoires pour mettre en valeur la collaboration d'un grand nombre de personnes en vue de bonifier le droit du courtage immobilier. Ces efforts ont été utiles et les propositions présentées ont été sérieusement examinées.

La préparation et la publication du présent rapport constituent un pas de plus vers la révision de la *Loi sur le courtage immobilier*. Ses multiples propositions visent deux grands objectifs : la protection du public et l'allègement réglementaire.

L'allègement réglementaire, cela veut dire moins de règles, des règles plus souples et aussi des règles plus simples et mieux présentées. Ce rapport montre la détermination de l'actuel gouvernement à poursuivre une politique d'allègement réglementaire.

C'est d'ailleurs dans un souci d'alléger les structures d'encadrement du courtage immobilier que le rapport présente une nouvelle possibilité à ce sujet : le remplacement de l'ACAIQ par le Bureau du courtage immobilier, un organisme à mi-chemin entre l'organisme d'autoréglementation et l'organisme gouvernemental. De plus, le gouvernement compte examiner la possibilité d'assujettir les agents et courtiers au *Code des professions* et de confier la surveillance de cet ordre professionnel à l'Office des professions du Québec.

Je compte sur les agents immobiliers et les courtiers immobiliers ainsi que sur le public pour débattre du mode d'encadrement et pour me faire part du mode qu'ils préfèrent. Je pense que le public serait bien protégé, que l'on maintienne la structure d'autoréglementation actuelle ou autre ou encore que l'on opte pour un organisme d'encadrement hybride non gouvernemental, le Bureau du courtage immobilier.

Je crois que les propositions du présent rapport assurent un juste équilibre entre l'objectif de protection du public et l'objectif d'allègement réglementaire. Je crois aussi qu'elles répondent aux besoins du public, des courtiers et de l'organisme de réglementation et de surveillance, tout en respectant la vocation des chambres immobilières et celle des institutions d'enseignement.

Le ministre des Finances,

YVES SÉGUIN

TABLE DES MATIÈRES

Mot du ministre	v
Introduction	1
CHAPITRE 1	
LE DOMAINE DU COURTAGE IMMOBILIER	
1.1. LES PERSONNES ET ORGANISMES CONCERNÉS	3
Le public	3
Les entreprises de courtage immobilier	3
Les courtiers individuels et les agents	4
Les franchiseurs immobiliers	5
Les chambres immobilières	5
Les institutions d'enseignement	6
L'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec	6
Le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier	7
Le Registraire des entreprises	8
Le gouvernement	8
Le ministre des Finances	8
1.2. UN DOMAINE EN MUTATION	9
L'autonomie des agents	9
Le rôle de conseiller	9
CHAPITRE 2	
LES ORIENTATIONS ENVISAGÉES	
2.1. LA STRUCTURE D'ENCADREMENT DU COURTAGE IMMOBILIER	10
La situation actuelle	10
La problématique en matière d'encadrement	11
Les options	11
<i>Première option : le Bureau du courtage immobilier, un organisme d'encadrement hybride non gouvernemental</i>	12
<i>Seconde option : le statu quo amélioré</i>	18
2.2. LE CHAMP D'APPLICATION DE LA LOI	21
2.3. LES AGENCES IMMOBILIÈRES	22
La notion d'agence immobilière	22
Les obligations des agences	23

2.4. LES COURTIERES	24
La suppression de l'appellation « agent »	24
L'autonomie des agents	25
La formation	26
Le permis	27
Les courtiers débutants	29
Les courtiers représentant une agence	29
Les représentations et la publicité	30
Les activités actuellement interdites	31
Les conflits d'intérêts	31
2.5. LES FRANCHISEURS IMMOBILIERS	32
2.6. L'INSPECTION ET LA DISCIPLINE	33
L'inspection	33
Le syndic	33
Le comité de discipline	34
2.7. LES POUVOIRS RÉGLEMENTAIRES DE L'ACIQ OU DU BUREAU	35
2.8. LES RÈGLES CONCERNANT LES CONTRATS	36
L'utilisation des nouvelles technologies par l'ACIQ ou le Bureau	36
Les contrats types ou formulaires	37
Le contrat de courtage pour la vente d'un immeuble résidentiel	38
2.9. LE FONDS D'INDEMNISATION DU COURTAGE IMMOBILIER	40
La nature et la mission du Fonds d'indemnisation	40
Les cotisations au Fonds d'indemnisation	43
CHAPITRE 3	
L'ASSUJETTISSEMENT DES AGENTS ET COURTIERES AU CODE DES PROFESSIONS	44
Conclusion	45
Annexe 1 – Liste des propositions	47

INTRODUCTION

Au Québec, l'exercice de l'activité de courtage immobilier est régi par la *Loi sur le courtage immobilier* (la Loi) et ses règlements. Toute personne qui souhaite exercer cette activité ou utiliser le titre de courtier immobilier ou d'agent immobilier doit détenir un certificat délivré par l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec (ACAIQ).

Le présent « Rapport sur l'application de la Loi sur le courtage immobilier » (le Rapport) a principalement pour objet de présenter et de justifier les principaux changements qu'il y aurait lieu d'apporter à la Loi. Notons que beaucoup de questions qui ont été soulevées dans les mémoires présentés par des organismes ne sont pas réglées ici parce qu'elles le seront par règlement.

Les objectifs fondamentaux de la révision législative sont de protéger le public et d'alléger la réglementation.

En se basant sur le premier objectif, certaines propositions du Rapport visent à renforcer la transparence qui doit exister dans les relations entre les courtiers ou entreprises de courtage et le public. Ainsi, elles prévoient des moyens, en matière de publicité, pour renforcer la règle générale à l'effet que le public ne doit pas être induit en erreur.

En se basant sur l'objectif d'allègement réglementaire, certaines propositions du Rapport sont à l'effet de supprimer des dispositions législatives qui constituent un frein à l'évolution de la pratique en matière de courtage immobilier. À ce sujet, il est proposé de supprimer l'obligation pour les agents de représenter nécessairement une entreprise de courtage, sous réserve d'exigences de qualification à satisfaire. D'autres propositions, si elles étaient transposées dans la Loi, permettraient le déplacement de plusieurs règles de la Loi vers un véhicule normatif mieux approprié, tel les règlements d'application de la Loi.

C'est principalement en vertu de l'objectif d'allègement réglementaire qu'est mentionnée la possibilité de transformer l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec (organisme d'autoréglementation) en un organisme d'encadrement du courtage immobilier (le Bureau du courtage immobilier).

LE DOMAINE DU COURTAGE IMMOBILIER

La majorité des transactions immobilières sont très importantes parce qu'elles concernent l'achat ou la vente d'une maison, un bien qui représente souvent une grande partie du patrimoine d'un individu. De même, en général, l'achat ou la vente d'un immeuble constitue une opération économique majeure pour une entreprise. D'où l'importance du rôle même des agents et courtiers immobiliers.

Chaque transaction a des retombées économiques indirectes. Par exemple, l'acheteur est susceptible de demander un prêt à une institution financière et de faire affaire avec différentes personnes, dont en particulier l'agent immobilier ou le courtier immobilier, le notaire, l'évaluateur et l'inspecteur en bâtiment. En avril 2003, les frais accessoires à chaque transaction étaient estimés en moyenne à 16 590 \$¹ en matière résidentielle. Au total, ces frais accessoires représentent des dépenses annuelles de plus de un milliard de dollars².

1.1. LES PERSONNES ET ORGANISMES CONCERNÉS

Le public

Le public concerné par le courtage immobilier, ce sont les individus (consommateurs) et les entreprises. L'objet essentiel de la *Loi sur le courtage immobilier* est de protéger ce public. C'est aussi la principale mission de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec (ACAIQ).

Pour protéger plus particulièrement les consommateurs, la Loi prévoit certaines règles relatives au contrat de courtage pour la vente d'une maison. Elles sont analogues à certaines règles de la *Loi sur la protection du consommateur*.

Les entreprises de courtage immobilier

Au 31 mars 2003, il y avait 1 566 entreprises de courtage immobilier titulaires d'un certificat de courtier immobilier agréé. Ces entreprises étaient des personnes morales, des sociétés dénuées de la personnalité morale ou des personnes physiques (total de 483 personnes physiques). Ces entreprises étaient représentées par un grand total de 10 250 personnes physiques titulaires d'un certificat d'agent immobilier et de 77 personnes physiques titulaires d'un certificat de courtier immobilier affilié.

¹ Étude économique réalisée par Clayton Research pour le compte de la Chambre immobilière du Grand Montréal. Le montant de 16 590 \$ est relatif à une transaction moyenne passant par un système inter-agences d'une chambre immobilière.

² Id.

Également au 31 mars 2003, un total de 1 140 courtiers immobiliers agréés n'exerçaient pas leurs activités sous le nom d'un franchiseur (sous une « bannière »). Ces courtiers étaient représentés par 2 933 agents immobiliers et 15 courtiers immobiliers affiliés. Cela signifie que seulement 426 entreprises de courtage immobilier utilisaient le nom d'un franchiseur à cette date. Toutefois, ce sont ces dernières qui ont le plus d'agents pour les représenter, tel que le montre le tableau 2 ci-après dans la subdivision sur les franchiseurs immobiliers.

Les courtiers individuels et les agents

Les individus qui exercent des activités de courtage immobilier forment deux groupes : les courtiers immobiliers et les agents immobiliers. Les sociétés et les personnes morales sont nécessairement des courtiers, tandis que les personnes physiques peuvent être agents ou courtiers.

On retrouve deux groupes d'individus qui sont courtiers immobiliers : les courtiers immobiliers affiliés et les courtiers immobiliers agréés. Les courtiers affiliés représentent soit un courtier, soit un cabinet multidisciplinaire visé par la *Loi sur la distribution de produits et services financiers*.

Quant aux agents immobiliers, les règlements en prévoient deux catégories : l'agent immobilier affilié et l'agent immobilier agréé. Tous les deux agissent pour le compte d'une entreprise de courtage : ils la représentent. L'agent agréé a une formation plus grande que l'agent affilié et il a plus d'expérience (au moins trois ans) que ce dernier. Mais ils ont tous les deux les mêmes obligations vis-à-vis le public.

Tous les courtiers immobiliers et agents immobiliers sont nécessairement membres de l'ACAIQ.

Tableau 1
Nombre de personnes physiques agents ou courtiers immobiliers,
au 31 mars 2003

AGENTS ET COURTIERES IMMOBILIERS	NOMBRE
Agents immobiliers agréés	2 120
Agents immobiliers affiliés	8 130
Courtiers immobiliers agréés (individus) *	483
Courtiers immobiliers affiliés	77
Total	10 810

* Ces courtiers peuvent être représentés par des agents immobiliers ou des courtiers immobiliers affiliés.

Les franchiseurs immobiliers

Les franchiseurs immobiliers n'exercent pas l'activité de courtier ou d'agent immobilier et ils n'en utilisent pas non plus le titre. Ils ne sont donc pas régis par la Loi. Les franchiseurs concèdent à une autre personne le droit d'exploiter son entreprise en utilisant leur nom ou leur marque de commerce conformément à certaines conditions. La personne ou la société en nom collectif qui est titulaire de ce droit dans le domaine du courtage immobilier est le courtier franchisé. Les franchiseurs offrent souvent des services à leurs franchisés, dont des services de publicité.

Au Québec, c'est Re/Max qui avait concédé le plus de franchises au 31 mars 2003.

Tableau 2
Répartition des agents immobiliers et des courtiers immobiliers affiliés,
selon le franchiseur, s'il y a lieu, au 31 mars 2003

	Nombre de courtiers immobiliers (entreprises de courtage)	Nombre d'agents immobiliers affiliés ou agrés qui les représentent	Nombre de courtiers immobiliers affiliés
Courtiers sans franchise	1 140	2 933	15
FRANCHISEURS :			
Century 21	25	583	3
Groupe Sutton	45	1 762	15
La Capitale	53	872	9
Le Permanent	2	9	1
Re/Max	186	2 434	27
Royal LePage	50	1 223	3
Trans-Action	58	347	4
Exit	7	87	0
Total	1 566	10 250	77

Les chambres immobilières

On retrouve au Québec douze chambres immobilières. Elles sont regroupées au sein de la Fédération des Chambres immobilières du Québec. Chaque chambre a pour objet de défendre et de promouvoir les intérêts socioéconomiques de ses membres.

Au total, les chambres regroupent environ 8 700 membres. Presque tous les courtiers et agents qui agissent comme intermédiaires pour la vente d'immeubles d'habitation sont membres de l'une ou l'autre des chambres. Leur adhésion leur permet d'utiliser le Service inter-agences (S.I.A.) ou un service similaire. Le courtier ou l'agent peut ainsi mettre à la disposition de ses collègues l'information pertinente sur les immeubles de ses clients, ce qui en facilite la vente.

Les institutions d'enseignement

La formation pour devenir agent immobilier ou courtier immobilier est donnée par des institutions de niveau collégial.

La Chambre immobilière du Grand Montréal exploite, sous le nom de Collège de l'immobilier du Québec, un collège qui fournit de la formation en immobilier.

Récemment, un nouveau collège a été constitué. Il s'agit du Collège de l'enseignement immobilier, dont le franchiseur Re/Max est le principal actionnaire.

L'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec

L'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec a été constituée par la Loi. Sa principale mission est de protéger le public. Elle s'assure que les courtiers et agents, qui en sont nécessairement membres, se conforment à la Loi et aux règlements, particulièrement par l'inspection. Elle peut aussi dispenser des cours de formation permanente.

L'ACAIQ est régie par un conseil d'administration composé de onze administrateurs, dont neuf sont élus par ses membres. Les deux autres administrateurs sont nommés par le ministre des Finances. L'ACAIQ est une personne morale de droit privé.

Les membres de l'ACAIQ élisent le président du conseil d'administration. En pratique, l'ACAIQ a aussi un président-directeur général qui en dirige les opérations.

L'ACAIQ dispose d'un pouvoir réglementaire, tout comme le gouvernement, mais qui est partagé entre son conseil d'administration et son assemblée de membres. Tous les règlements de l'ACAIQ sont soumis à l'approbation du gouvernement.

L'ACAIQ veille à la protection du public, notamment en s'assurant que les activités des courtiers et agents respectent la Loi et les règlements

(inspection et discipline). En 2002, 434 courtiers ont fait l'objet d'une inspection³.

Au sein de l'ACAIQ, on retrouve un syndic ainsi qu'un comité de discipline.

Au comité de discipline, 60 dossiers de plainte étaient en cours au 1^{er} janvier 2002. Pendant l'année 2002, 63 nouveaux dossiers de plainte se sont ajoutés. Toutefois, au 31 décembre 2002, il ne restait plus que 49 dossiers en cours. La grande majorité des plaintes ont été présentées par le syndic ou le syndic adjoint; exceptionnellement, certaines l'ont été par des personnes du public⁴. Une plainte peut compter plus d'un chef d'accusation. Les plaintes qui ont été présentées en 2002 comptaient un total de 187 chefs d'accusation. Presque tous ces chefs d'accusation portaient sur des infractions au règlement de déontologie ou au *Règlement de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec*. En 2002, le comité de discipline a rendu les décisions suivantes sur les chefs d'accusation concernés : 117 déclarations de culpabilité et 8 déclarations de non-culpabilité⁵.

Motivée entre autres par l'idée que la protection du public passe par la compétence des courtiers et agents, l'ACAIQ offre régulièrement des activités de formation. En 2002, environ 8 500 personnes se sont inscrites à l'une ou l'autre des 203 activités de formation.

À la fin de l'année 2002, la *Loi sur l'Agence nationale d'encadrement du secteur financier* a transféré à l'Agence nationale d'encadrement du secteur financier la réglementation et la surveillance du courtage en prêt garanti par hypothèque immobilière. Ainsi, quand les dispositions pertinentes seront en vigueur, soit le 1^{er} janvier 2005, cette activité du secteur des services financiers ne sera plus réglementée ni surveillée par l'ACAIQ.

Le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier

Le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier a été constitué en 1985 sous l'ancienne *Loi sur le courtage immobilier*. Il est une personne morale de droit public puisque le gouvernement en nomme tous les administrateurs.

Le premier alinéa de l'article 55 de la Loi précise ainsi sa mission :

Le Fonds a pour objet d'administrer les sommes d'argent qui y sont déposées pour garantir la responsabilité qu'un courtier ou un agent peut encourir en raison d'une fraude, d'une opération malhonnête ou d'un détournement de fonds ou d'autres biens qui, en application de la présente loi, doivent être déposés dans un compte en fidéicommis.

³ ACAIQ, Rapport annuel 2002, p. 17.

⁴ Id., p. 12.

⁵ Id., p. 13.

C'est le gouvernement qui détermine par règlement les conditions d'admissibilité des réclamations adressées au Fonds, le montant maximal des indemnités ainsi que les cotisations que doivent verser les agents et les courtiers. Le montant maximal que peut verser le Fonds relativement à une même réclamation est actuellement de 15 000 \$.

Le Fonds d'indemnisation adopte un règlement intérieur. Celui-ci est soumis à l'approbation du gouvernement.

Au cours de l'année 2001, deux dossiers ont donné lieu à l'attribution d'indemnités, pour un montant total de 30 000 \$. En 2002, deux indemnités ont été accordées, pour un montant total de 7 250 \$.

Au 1^{er} janvier 2002, 32 dossiers d'indemnisation étaient encore à l'étude. Le Fonds a reçu, en 2002, 17 nouvelles demandes d'indemnisation. Au 31 décembre 2002, seulement 6 dossiers étaient encore à l'étude⁶.

Le Registraire des entreprises

L'administration de la Loi relève du Registraire des entreprises, qui s'est substitué à l'Inspecteur général des institutions financières le 1^{er} février 2004. Cet organisme dispose d'un pouvoir d'inspection et d'enquête à l'égard de l'ACAIQ. Il veille à ce que sa conduite demeure conforme à la Loi et aux règlements.

Le gouvernement

Le gouvernement jouit d'un pouvoir réglementaire sur une foule de sujets, notamment les qualifications requises pour devenir agent immobilier ou courtier immobilier.

De plus, le gouvernement approuve les règlements de l'ACAIQ. Il dispose également du pouvoir d'obliger l'ACAIQ à adopter des règlements s'il le juge nécessaire.

Par ailleurs, le gouvernement a le pouvoir de nommer deux membres du conseil d'administration de l'ACAIQ. C'est aussi lui qui nomme les sept administrateurs du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier, dont quatre sont choisis parmi les agents et courtiers, après consultation de l'ACAIQ.

Le ministre des Finances

Le gouvernement a désigné le ministre des Finances comme responsable de l'application de la *Loi sur le courtage immobilier*. Cela signifie qu'il est responsable de cette Loi auprès de l'Assemblée nationale. C'est aussi lui qui

⁶ Fonds d'indemnisation du courtage immobilier, Rapport d'activité 2002, p. 3.

est chargé de présenter à l'Assemblée nationale les propositions de modification à cette loi.

La Loi prévoit que le ministre doit produire périodiquement un rapport au gouvernement sur l'opportunité de maintenir en vigueur cette Loi ou de la modifier.

1.2. UN DOMAINE EN MUTATION

L'autonomie des agents

L'actuelle législation prévoit que les agents immobiliers doivent obligatoirement être à l'emploi d'une entreprise de courtage ou être autorisés à agir pour elle. On constate aujourd'hui qu'il n'y a pratiquement plus d'agents salariés, la presque totalité étant plutôt autorisés à agir pour le compte d'une entreprise de courtage. Ces agents demeurent soumis à l'obligation de se rapporter à l'établissement de l'entreprise, laquelle est censée superviser leurs activités. C'est l'entreprise de courtage qui est responsable des actes de courtage posés par ses représentants.

La pratique du courtage immobilier a évolué de telle façon que les entreprises laissent maintenant beaucoup d'autonomie à leurs agents. Ce changement aurait été amorcé par les entreprises de courtage qui exercent leurs activités sous le nom d'un franchiseur immobilier.

Le rôle de conseiller

Les nouvelles technologies (Internet, courriel) permettent encore plus aisément les communications à distance, la transmission d'information à distance ainsi que la conclusion de contrats à distance. Ces technologies sont susceptibles de révolutionner la pratique du courtage immobilier. En effet, auparavant, la personne qui voulait vendre sa maison avait généralement besoin d'un courtier pour bien la publiciser. Les personnes qui voulaient acheter une maison appréciaient aussi faire affaire avec un agent ou un courtier pour connaître rapidement la plupart des maisons mises en vente dans une région ou une ville.

Avec les nouvelles technologies, la personne qui désire vendre sa maison dispose de plusieurs façons de la publiciser. Quant à la personne qui veut acheter une maison, elle peut trouver une quantité incroyable d'informations pertinentes par Internet.

Toutefois, l'achat ou la vente d'un immeuble demeure un contrat extrêmement important. Ainsi, le public a encore souvent recours à des agents et courtiers pour s'assurer que la transaction immobilière se fasse en toute sécurité. Les agents et courtiers peuvent donc miser sur leur expertise pour répondre aux besoins du public.

LES ORIENTATIONS ENVISAGÉES

2.1. LA STRUCTURE D'ENCADREMENT DU COURTAGE IMMOBILIER

La situation actuelle

En résumé, le système d'encadrement du courtage immobilier est actuellement le suivant.

L'ACAIQ, comme son nom l'indique, est un regroupement de membres. La Loi prévoit qu'elle « a pour principale mission d'assurer la protection du public par l'application des règles de déontologie et l'inspection professionnelle de ses membres en veillant notamment à ce que l'activité de ses membres soit poursuivie conformément à la loi et aux règlements » (art. 66). Le gouvernement nomme deux administrateurs sur les 11 de l'ACAIQ. Les neuf autres administrateurs sont élus par les agents et courtiers. Ces agents et courtiers élisent le président du conseil d'administration. Le conseil d'administration de l'ACAIQ dispose d'un pouvoir réglementaire sur une foule de sujets.

L'assemblée des membres a un pouvoir réglementaire relativement aux règles de déontologie, aux droits à payer pour la délivrance du certificat et aux titres de spécialistes. Tous les règlements de l'ACAIQ sont soumis à l'approbation du gouvernement.

C'est le Registraire des entreprises qui est légalement chargé d'administrer la *Loi sur le courtage immobilier* bien que ce soit l'ACAIQ, qui, dans les faits, s'occupe de l'administration quotidienne de cette loi. Le Registraire des entreprises supervise l'ACAIQ parce que celle-ci est un organisme d'autoréglementation. Par comparaison, les ordres professionnels sont supervisés par l'Office des professions du Québec. Le Registraire des entreprises dispose du pouvoir d'inspecter l'ACAIQ. Il a aussi le pouvoir d'exercer les pouvoirs de l'ACAIQ à sa place s'il croit que celle-ci néglige d'exercer ses fonctions.

Le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier a pour mission d'administrer « les sommes d'argent qui y sont déposées pour garantir la responsabilité qu'un courtier ou un agent peut encourir en raison d'une fraude, d'une opération malhonnête ou d'un détournement de fonds ou d'autres biens qui, en application de la présente loi, doivent être déposés dans un compte en fidéicomis » (art. 55). Le Fonds est une personne morale dont tous les administrateurs sont nommés par le gouvernement. C'est donc une personne morale de droit public, un organisme du gouvernement.

Pour sa part, le gouvernement jouit d'un pouvoir réglementaire sur une foule de sujets, dont les qualifications requises pour devenir agent immobilier ou courtier immobilier. Il exerce un contrôle sur les règlements de l'ACAIQ

puisque ceux-ci sont soumis à son approbation. De plus, le gouvernement dispose du pouvoir d'obliger l'ACAIQ à adopter des règlements s'il le juge nécessaire.

Quant au ministre des Finances, il est essentiellement chargé de l'application de la Loi.

En somme, la structure d'encadrement actuelle comporte six autorités :

1. Le Registraire des entreprises
2. Le conseil d'administration de l'ACAIQ
3. L'assemblée des membres de l'ACAIQ
4. Le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier
5. Le gouvernement
6. Le ministre des Finances

La problématique en matière d'encadrement

Le système d'encadrement du courtage immobilier est lourd et complexe :

- Multiplicité des autorités qui peuvent adopter des règlements : le conseil d'administration de l'ACAIQ, l'assemblée des membres de l'ACAIQ et le gouvernement.
- Supervision de l'ACAIQ par le Registraire des entreprises et, pour les règlements de l'ACAIQ, par le gouvernement.
- Existence d'une personne morale distincte pour indemniser le public en cas de fraude ou d'opération malhonnête : le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier, dont tous les administrateurs sont nommés par le gouvernement.
- Le règlement intérieur du Fonds d'indemnisation est soumis à l'approbation du gouvernement.

De plus, il y a des chevauchements dans les activités de l'ACAIQ et celles des chambres immobilières ou de la Fédération qui les représente, particulièrement en ce qui concerne les activités de formation.

Les options

En pratique, bien que d'autres options puissent être envisagées, comme par exemple la création d'un organisme public d'encadrement, les options suivantes sont les plus réalistes, car elles assurent le maintien de la participation de l'industrie dans son encadrement :

1. Le remplacement de l'ACAIQ par un organisme d'encadrement hybride non gouvernemental, le Bureau du courtage immobilier.
2. Le maintien de l'organisme d'autoréglementation actuel avec certaines modifications.

Le gouvernement privilégie la première option pour l'allègement réglementaire qu'elle permettrait, mais n'aurait pas d'objection à ce que la seconde soit retenue si l'industrie et les consommateurs la favorisaient, malgré les coûts qui en découlent, car dans les deux cas la protection du public serait adéquate. Notons aussi que, avec l'une ou l'autre de ces options, il serait possible de maintenir la plupart des autres mesures proposées dans les autres subdivisions du présent rapport, compte tenu des adaptations nécessaires.

Première option : le Bureau du courtage immobilier, un organisme d'encadrement hybride non gouvernemental

- Allègement réglementaire

Pour mettre en œuvre l'objectif d'allègement réglementaire tout en préservant l'objectif de protection du public, une première option est présentée, bien qu'elle n'ait été proposée par aucun des organismes qui ont soumis un mémoire au ministre.

Il serait possible de simplifier substantiellement l'actuelle structure d'encadrement du courtage immobilier en créant un organisme d'encadrement hybride, moitié de nature privée, moitié de nature publique : le Bureau du courtage immobilier (le Bureau). Son conseil d'administration serait composé d'un nombre égal de courtiers et de personnes nommées par le ministre des Finances; et toutes ces personnes devraient nommer un autre administrateur qui n'est pas courtier.

Comme il est précisé plus loin, le comité de discipline demeurerait contrôlé par les courtiers, de telle sorte qu'un courtier à qui on reproche une faute demeurerait jugé par ses pairs.

Avec cette proposition, il n'y aurait plus d'autorité comme le Registraire des entreprises pour superviser le Bureau, ce dernier deviendrait le seul responsable de l'administration de la Loi.

Ainsi l'ACAIQ, qui est un organisme d'autoréglementation, pourrait être transformée en un organisme d'encadrement du secteur du courtage immobilier. Autrement dit, il serait possible de modifier la nature de l'ACAIQ de sorte qu'elle ressemble davantage à un organisme d'encadrement gouvernemental chargé d'administrer la Loi, en vue de la protection du public, sans être un organisme public pour autant. En voici les principaux motifs :

- Pour axer encore davantage la mission de l'organisme sur son objectif de protection du public. Ainsi, cela permettrait de mieux définir le rôle de l'organisme d'encadrement. Le rôle de défendre les intérêts des agents ou courtiers serait clairement laissé aux associations

créées à cette fin. Actuellement, les intérêts des agents et courtiers sont défendus et promus par des associations telles les chambres immobilières et la Fédération dont elles sont membres.

- Pour alléger et simplifier la surveillance gouvernementale sur le nouvel organisme.
- Pour confier au nouvel organisme tous les pouvoirs réglementaires qui sont actuellement exercés soit par le gouvernement, soit par l'assemblée des membres de l'ACAIQ.
- Pour confier au nouvel organisme les pouvoirs actuels du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier.
- Pour confier au nouvel organisme certains autres pouvoirs qui relèvent actuellement du gouvernement.
- Pour mieux départager les règles qui doivent se retrouver dans la Loi de celles qui devraient plutôt être prévues soit par règlement, soit dans le règlement intérieur de l'organisme d'encadrement.
- Somme toute, pour alléger et simplifier l'encadrement du courtage immobilier au Québec.

- Influence et expertise des agents et courtiers

En apparence, avec le remplacement d'un organisme d'autoréglementation (ACAIQ) par un organisme d'encadrement hybride (le Bureau), certains peuvent penser que les agents et les courtiers perdraient du pouvoir en matière d'encadrement de leur industrie parce qu'ils n'auraient plus juridiquement le contrôle de l'organisme. En pratique, cela ne serait pas le cas principalement pour les motifs suivants :

- La présence des courtiers serait assurée au conseil d'administration où ils occuperaient près de 50% des sièges.
- Actuellement, le pouvoir réglementaire est exercé en partie par le gouvernement. Avec le nouveau système proposé, c'est le Bureau qui exercerait tous les pouvoirs réglementaires, sous réserve bien sûr de l'approbation du gouvernement, comme c'est le cas pour d'autres organismes d'encadrement au Québec.
- Actuellement, c'est le Registraire des entreprises qui est officiellement responsable de l'administration de la Loi. Il doit approuver les examens que l'ACAIQ fait passer aux agents et aux courtiers. Le Registraire des entreprises peut aussi procéder à l'inspection de l'ACAIQ lorsqu'il le juge approprié et lui demander d'apporter les correctifs qu'il juge également appropriés. Ainsi, en pratique, l'ACAIQ joue un rôle important mais limité dans l'administration de la Loi. Selon cette option, le Registraire des entreprises ne serait plus impliqué.

- Le comité de discipline demeurerait contrôlé par les courtiers. Ainsi, un courtier à qui on reproche d'avoir dérogé à la Loi ou à ses règlements demeurerait jugé par d'autres courtiers.

Ainsi, bien que les courtiers n'auraient pas un contrôle légal du conseil d'administration avec l'option « Bureau du courtage immobilier », l'organisme d'encadrement gagnerait dans l'ensemble une plus grande indépendance ou liberté d'action en matière d'encadrement. Contrairement à la situation actuelle, le Bureau serait le seul responsable de l'administration de la Loi.

- **Protection du public**

D'un autre côté, certains pourraient penser que le gouvernement négligerait la protection de l'intérêt public en ne prévoyant plus que l'organisme est supervisé par le Registraire des entreprises. Cela n'est pas le cas principalement pour les motifs suivants :

- L'intérêt public serait assuré par la composition même du conseil d'administration : la majorité des administrateurs (6 sur 11) seraient ni agents ni courtiers.
- Des pouvoirs de supervision et de contrôle actuellement détenus par le Registraire des entreprises à l'égard de l'ACAIQ, comme le pouvoir d'enquête, seraient transférés au gouvernement. Ainsi, pour des motifs sérieux ou dans des circonstances particulières, le gouvernement pourrait intervenir dans les affaires du Bureau, comme c'est actuellement le cas à l'égard d'autres organismes d'encadrement. De plus, le contrôle gouvernemental s'exercerait relativement à l'approbation des règlements du Bureau, comme c'est le cas présentement pour les règlements adoptés par l'ACAIQ.
- Bien que le fonds d'indemnisation serait administré par le Bureau, tel qu'il est proposé dans une subdivision ci-après, la composition du comité d'indemnisation serait déterminée par règlement du Bureau, qui serait soumis à l'approbation du gouvernement.

En pratique, il n'y a pas d'opposition systématique entre l'intérêt public et les intérêts privés des courtiers. En effet, tous gagnent à ce que les activités de courtage soient exercées avec honnêteté et compétence.

- **Indépendance et responsabilité du Bureau**

Il faut bien comprendre que le pouvoir de réglementer des personnes ou une activité est une responsabilité étatique. Toutefois, l'État peut déléguer ce pouvoir. Quand ce pouvoir est délégué à un organisme qui est légalement contrôlé par les personnes qui sont réglementées, cela s'appelle un organisme d'autoréglementation. Dans ce cas, l'État doit s'assurer que cet organisme d'autoréglementation exerce véritablement ses pouvoirs dans l'intérêt public et non pas dans l'intérêt privé de ses membres. Ainsi,

actuellement, le superviseur de l'ACAIQ est le Registraire des entreprises. Par comparaison, le superviseur des ordres professionnels (organismes d'autoréglementation) est l'Office des professions du Québec.

Ainsi, pour qu'un organisme d'encadrement ne requiert pas ce genre de supervision, il ne doit pas être légalement contrôlé par des personnes (ex. : agents et courtiers) qui font partie de la catégorie de personnes assujetties à la réglementation. Cela constitue une exigence sine qua non pour éviter de se retrouver régulièrement dans des situations non contrôlées de conflit d'intérêts ou du moins d'apparence de conflit d'intérêts.

La première option constitue donc une conciliation « structurelle » des intérêts privés et de l'intérêt public en vue d'un allègement réglementaire significatif. Elle préserve le plus possible la place des agents et courtiers au sein du nouvel organisme d'encadrement. En ce sens, elle maintient l'esprit de l'autoréglementation tout en confiant l'administration de la Loi à un organisme d'encadrement hybride non gouvernemental et pleinement responsable.

Les mesures relatives à la première option (le Bureau du courtage immobilier)

- La nature, le nom et la mission du Bureau

Avec cette option, la nature même de l'ACAIQ serait changée.

Il est proposé :

- 1.1. De remplacer l'ACAIQ, une association de membres, par un organisme d'encadrement hybride, c'est-à-dire ni gouvernemental (une minorité d'administrateurs sont nommés par le ministre) ni d'autoréglementation (une minorité d'administrateurs sont courtiers).
- 1.2. De supprimer en conséquence la notion de membres et aussi celle d'assemblée de membres.
- 1.3. De remplacer le nom de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec par celui de « Bureau du courtage immobilier ».
- 1.4. De prévoir que la mission du Bureau consiste à protéger le public dans le domaine du courtage immobilier.
- 1.5. De prévoir que le Bureau est responsable de l'administration de la Loi.

- Le conseil d'administration du Bureau

Afin de faire du Bureau un organisme à mi-chemin entre l'organisme gouvernemental et l'organisme d'autoréglementation, le ministre nommerait davantage de membres du conseil d'administration, sans que ce soit la majorité.

Qu'ils soient nommés ou élus, les administrateurs doivent agir avec prudence et honnêteté en vue d'accomplir la mission même du Bureau : la protection du public.

Ainsi, le Bureau ressemblerait à un organisme d'encadrement gouvernemental, en vue de la protection du public, sans être un organisme public pour autant.

Il est proposé :

- 2.1. De prévoir que le conseil d'administration du Bureau du courtage immobilier est composé de onze administrateurs.
- 2.2. De hausser de deux à cinq le nombre d'administrateurs nommés par l'autorité gouvernementale et qui n'ont aucun lien avec l'industrie du courtage immobilier.
- 2.3. De prévoir que ces cinq administrateurs sont nommés par le ministre, et non pas par le gouvernement.
- 2.4. De prévoir que les courtiers doivent élire, parmi eux, cinq autres administrateurs selon les modalités déterminées par règlement du Bureau.
- 2.5. De prévoir qu'une personne ne peut pas être élue administrateur ou le demeurer si elle occupe un poste d'administrateur ou de dirigeant d'un franchiseur immobilier ou un poste d'administrateur ou de dirigeant dans une association ou une entreprise qui défend les intérêts des agences immobilières (entreprises de courtage immobilier), des courtiers ou des franchiseurs immobiliers ou encore un poste rémunéré au sein du Bureau.
- 2.6. D'accorder au Bureau le pouvoir de prévoir, par règlement, les modalités de l'élection par les courtiers des cinq administrateurs ainsi que des règles visant à assurer une représentation équitable des courtiers dont, le cas échéant, la possibilité, pour les courtiers d'un territoire d'élire un nombre déterminé d'administrateurs et des règles visant à s'assurer que les administrateurs n'utilisent pas la même franchise.

- 2.7. De prévoir que les administrateurs nommés par le ministre et ceux élus par les courtiers doivent, lors d'une réunion, élire un onzième administrateur (une personne indépendante) à la majorité d'au moins les deux tiers des voix exprimées.
- 2.8. De prévoir que le 11^e administrateur ne doit pas posséder ou avoir déjà possédé des intérêts dans une entreprise de courtage immobilier, ni être ou avoir été agent ou courtier ou œuvrer ou avoir déjà œuvré à un autre titre dans le domaine du courtage immobilier.

- Les pouvoirs du Bureau

Il y aurait lieu de confier au Bureau certaines responsabilités nouvelles en matière d'assistance au public, à l'instar de celles confiées à l'Autorité des marchés financiers.

Par ailleurs, pour des raisons pratiques, il serait opportun de clarifier dans quelle mesure il peut offrir de la formation.

Il est proposé de :

- 3.1. De prévoir que le Bureau reçoit les plaintes formulées dans le domaine du courtage immobilier, sauf celles qui concernent des différends entre agences immobilières ou courtiers immobiliers en matière de partage de rétribution.
- 3.2. De prévoir que le Bureau doit agir comme conciliateur ou médiateur si les parties intéressées le désirent, sauf pour les différends entre agences ou courtiers en matière de partage de rétribution.
- 3.3. De prévoir que le Bureau agit à titre de centre de renseignements et de référence.
- 3.4. De prévoir que le Bureau du courtage immobilier ne peut pas dispenser la formation, sauf la formation supplémentaire obligatoire si elle n'est pas accessible autrement.
- 3.5. De prévoir que le Bureau peut, par requête, demander à un juge de la Cour supérieure de prononcer une injonction dans toute matière se rapportant à la Loi ou à ses règlements.

- La supervision gouvernementale du Bureau

La Loi prévoit déjà que le gouvernement approuve avec ou sans modification tout règlement soumis à son approbation. La Loi prévoit aussi que le gouvernement peut obliger l'ACAIQ à adopter un règlement.

Actuellement, l'organisme d'autoréglementation (ACAIQ) est chapeauté par deux autorités : le gouvernement et le Registraire des entreprises.

Plusieurs des fonctions de surveillance et de contrôle du Registraire des entreprises sont justifiées par le fait que l'ACAIQ est une association contrôlée par les agents et les courtiers. Or, si l'ACAIQ était transformée en un organisme dont la nature se rapproche de celle d'un organisme gouvernemental, l'encadrement par un superviseur ne serait plus nécessaire. Cela contribuerait à la simplification des structures d'encadrement.

En pratique, il en résulterait un organisme de réglementation et de surveillance plus indépendant, pleinement responsable et imputable auprès du ministre.

Il est proposé :

- 4.1.** De transférer au ministre, en principe, les pouvoirs de supervision du Registraire des entreprises sur l'ACAIQ, notamment son pouvoir d'inspection.

4.2. De prévoir que le gouvernement approuve avec ou sans ajout ou modification les règlements du Bureau du courtage immobilier.

4.3. De ne plus prévoir que l'examen d'admission des agents ou courtiers doit être approuvé par une autorité gouvernementale.

Seconde option : le statu quo amélioré

La seconde option en matière d'encadrement du courtage immobilier consiste à maintenir la structure d'encadrement actuelle, mais en l'améliorant. Par exemple, plusieurs pouvoirs réglementaires du gouvernement seraient transférés au conseil d'administration de l'ACAIQ, sous réserve bien sûr de l'approbation du gouvernement.

Avec cette option, on maintiendrait les diverses composantes de la structure d'encadrement actuelle basée sur le fait que l'ACAIQ est un organisme d'autoréglementation, dont la majorité des administrateurs sont des agents ou des courtiers. Cela implique aussi le maintien d'une autorité gouvernementale pour la superviser comme présentement le Registraire des entreprises. Cette orientation correspond à la situation qui existe au sein des

ordres professionnels. Les professionnels s'autoréglementent, mais les organismes d'autoréglementation, soit les ordres professionnels, sont supervisés par l'Office des professions du Québec et aussi, pour la majorité des règlements, par le gouvernement.

Enfin, comme l'ACAIQ demeurerait un regroupement de membres, il pourrait subsister des chevauchements entre ses activités et celles d'organismes qui se sont donné comme mission de défendre les intérêts des courtiers et des agents.

Les mesures relatives à la seconde option (le statu quo amélioré)

- Le nom et la mission

Dans la subdivision intitulée « La suppression de l'appellation " agent " », il sera proposé de ne retenir que l'appellation « courtier » pour les personnes physiques.

Il est proposé :

5.1. De remplacer le nom de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec par celui de « Association des courtiers immobiliers du Québec » (ACIQ).

5.2. De prévoir que la mission de l'ACIQ consiste à protéger le public dans le domaine du courtage immobilier.

- Le conseil d'administration de l'ACIQ

Puisqu'il est envisagé de donner à l'ACIQ certains pouvoirs réglementaires actuellement exercés par le gouvernement, il conviendrait, en contrepartie, de renforcer la représentation du public à son conseil d'administration.

Il est proposé :

6.1. De prévoir que le ministre nomme trois administrateurs, plutôt que ce soit le gouvernement qui en nomme deux comme actuellement.

6.2. De prévoir qu'une personne ne peut pas être élue ou nommée administrateur ou le demeurer si elle occupe un poste d'administrateur ou de dirigeant dans une association ou une entreprise qui défend les intérêts des agences, des courtiers ou des franchiseurs immobiliers ou encore un poste rémunéré au sein de l'ACIQ.

- **Les pouvoirs de l'ACIQ**

Il serait opportun de clarifier dans quelle mesure l'ACIQ peut offrir de la formation.

Il y aurait lieu de confier à l'ACIQ certaines responsabilités nouvelles en matière d'assistance au public, à l'instar de celles confiées à l'Autorité des marchés financiers.

Il est proposé :

- 7.1. De prévoir que l'ACIQ ne peut pas offrir la formation de base.
- 7.2. De prévoir que l'ACIQ ne peut pas offrir de la formation essentiellement d'intérêt privé pour les courtiers.
- 7.3. De prévoir que l'ACIQ doit agir comme conciliateur ou médiateur si les parties intéressées le désirent, sauf pour les différends entre agences ou courtiers en matière de partage de rétribution.
- 7.4. De prévoir que l'ACIQ peut, par requête, demander à un juge de la Cour supérieure de prononcer une injonction dans toute matière se rapportant à la Loi ou à ses règlements.

- **La supervision gouvernementale de l'ACIQ**

L'approbation par le Registraire des entreprises de l'examen pour devenir agent ou courtier constitue une exigence qui n'apparaît plus nécessaire.

Il est proposé :

- 8.1. De supprimer l'exigence selon laquelle l'examen pour devenir agent ou courtier, qui est préparé par l'ACAIQ, doit être approuvé par le Registraire des entreprises.
- 8.2. De prévoir que l'organisme qui supervise l'ACIQ peut lui ordonner de révoquer son approbation d'un contrat type ou formulaire (voir plus loin la subdivision sur les contrats types ou formulaires).

2.2. LE CHAMP D'APPLICATION DE LA LOI

La Loi accorde aux courtiers immobiliers un droit d'exercice exclusif du courtage immobilier afin d'assurer la protection du public. Le bien qui fait l'objet de l'acte de courtage est généralement une résidence familiale et celle-ci constitue, pour la majorité des citoyens, une part importante de leur patrimoine.

Toutefois, ce motif ne s'applique pas vraiment dans les cas où un consommateur ou une entreprise désire plutôt conclure un contrat de location, que celle-ci soit de nature résidentielle ou non. L'enjeu n'est pas du tout le même.

Il en est de même dans le cas de l'achat ou de la vente d'une entreprise, lorsqu'il n'y a aucun bien immeuble en cause. C'est aussi le cas si les biens immeubles de l'entreprise ne constituent pas ses principaux actifs. Dans ces situations, la connaissance du monde des affaires, surtout du secteur d'activité concerné, est plus importante que la connaissance du secteur immobilier qui est alors d'une importance secondaire.

La Loi prévoit que certaines personnes sont exemptées de détenir un permis de courtier immobilier. Or, il s'est avéré difficile de prévoir dans la Loi, avec certitude et exhaustivité, quelles sont les personnes ou les groupements qui devraient être exemptés et à quelles conditions. Il pourrait aussi arriver que des personnes exemptées se livrent à des actes qui ne devraient pas bénéficier de l'exemption.

Les deux parties intéressées à un éventuel contrat d'achat d'un immeuble au Québec ne sont pas nécessairement résidentes du Québec. Surtout en regard de cette situation, la Loi devrait être suffisamment souple pour permettre notamment à des courtiers étrangers, canadiens ou non, de poser occasionnellement des actes de courtage au Québec, sans que ceux-ci soient obligés de détenir un permis de courtier, sous réserve d'une autorisation spéciale de l'ACIQ ou du Bureau.

Relativement au champ d'application de la Loi, il est proposé :

- 9.1.** De prévoir que seuls les agences immobilières et les courtiers immobiliers peuvent poser des actes de courtage immobilier, sous réserve des exemptions prévues par règlement et des autorisations spéciales.
- 9.2.** De maintenir, dans le cas d'achat ou de vente, par un seul contrat, de l'ensemble des actifs d'une entreprise, le droit d'exercice exclusif des courtiers et des entreprises de courtage seulement si les biens de l'entreprise, selon leur valeur, sont principalement des biens immeubles.

- 9.3.** De maintenir, relativement à la location immobilière, le droit d'exercice exclusif des courtiers et des entreprises de courtage quand il y a dans les faits exploitation d'une entreprise par une personne qui agit à titre d'intermédiaire dans ce domaine. Autrement dit, à compter du moment où il y a une entreprise de courtage, elle est assujettie à la Loi.
- 9.4.** D'accorder au gouvernement le pouvoir réglementaire de dispenser, avec ou sans condition, une catégorie de personnes ou de groupements de tout ou partie des obligations résultant de la Loi ou des règlements.
- 9.5.** D'accorder à l'ACIQ ou au Bureau du courtage immobilier le pouvoir réglementaire de déterminer, parmi les actes de courtage, ceux qui, à la suite d'une autorisation, peuvent être posés de façon ponctuelle ou occasionnelle par une ou des personnes ou groupements, ou catégories de personnes ou de groupements, autres que les courtiers et agences, ainsi que les conditions et modalités suivant lesquelles ces actes peuvent être posés et les droits exigibles.

2.3. LES AGENCES IMMOBILIÈRES

La notion d'agence immobilière

Selon la Loi, tant des personnes physiques que les sociétés et les personnes morales qui exercent des activités de courtage immobilier ont le titre de courtier. Ainsi, par exemple, une personne morale qui est un courtier inscrit auprès de l'ACAIQ peut offrir ses services par l'entremise d'un courtier qui est une personne physique, laquelle peut être un courtier affilié. Cette situation peut prêter à confusion pour le public car il se trouve à faire affaire avec un courtier (la personne physique qui représente une entreprise de courtage) et l'entreprise de courtage elle-même qui, actuellement, est également un courtier.

Relativement à la notion d'agence immobilière, il est proposé :

- 10.1.** D'obliger les sociétés et personnes morales qui désirent exercer l'activité de courtage immobilier par l'entremise d'un courtier à obtenir un permis d'agence immobilière auprès de l'ACIQ ou du Bureau.
- 10.2.** D'obliger la personne physique qui agit par l'entremise d'un représentant courtier à obtenir un permis d'agence immobilière auprès de l'ACIQ ou du Bureau.
- 10.3.** D'obliger les agences immobilières à avoir au moins un établissement au Québec.

Les obligations des agences

Les agences immobilières devraient assumer certaines obligations en raison du fait qu'elles agissent par l'intermédiaire de personnes physiques qui sont des courtiers et que ces personnes engagent leur responsabilité comme agence.

Actuellement, la Loi prévoit que, dans certains cas, un dirigeant d'une entreprise de courtage doit se consacrer exclusivement à ses fonctions de direction. Étant donné la plus grande autonomie dont jouissent les courtiers, une telle règle n'apparaît plus nécessaire. Cette question relèverait plutôt de la liberté administrative de l'entreprise de courtage. Il en est de même de la règle concernant le nombre obligatoire de directeurs adjoints par groupe d'agents.

Également, la Loi prévoit que l'établissement de l'entreprise de courtage immobilier est l'endroit où sont conservés les livres de l'entreprise de courtage. Cette règle semble désuète particulièrement en raison des possibilités qu'offrent les nouvelles technologies de communication et d'information.

Relativement aux obligations des agences, il est proposé :

- 11.1. De prévoir des obligations particulières pour les agences immobilières dans la Loi ou les règlements, dont l'obligation de couvrir la responsabilité de leurs représentants.
- 11.2. De supprimer la règle concernant l'exclusivité des fonctions de direction pour les dirigeants d'une agence.
- 11.3. De supprimer la règle selon laquelle une société ou une personne morale ne peut exercer l'activité de courtage immobilier (obtenir un permis) que si elle est représentée, pour l'application de la Loi, par une personne physique qui se consacre à plein temps aux activités de l'entreprise.
- 11.4. De supprimer la règle concernant le nombre obligatoire de directeurs adjoints par groupe d'agents.
- 11.5. De ne plus lier l'établissement à l'endroit où sont conservés les livres.
- 11.6. D'accorder à l'ACIQ ou au Bureau le pouvoir réglementaire lui permettant de prévoir des exigences particulières pour les personnes qui dirigent une agence immobilière.

2.4. LES COURTIERS

La suppression de l'appellation « agent »

La variété des appellations en usage actuellement (courtier affilié, courtier agréé, agent affilié, agent agréé) n'éclaire pas beaucoup le public quant aux pouvoirs de l'agent ou du courtier et quant à ses responsabilités, quoique l'appellation « agent » indique que la personne agit pour le compte de quelqu'un d'autre, soit une entreprise de courtage. D'ailleurs, il arrive fréquemment que le public ne fasse pas la différence entre l'agent immobilier et le courtier immobilier.

L'actuel agent représente l'entreprise de courtage en offrant un service d'intermédiation entre deux tiers. Cette notion d'intermédiation est bien rendue par l'appellation « courtier ». Dans les circonstances, il semble plus opportun de retenir l'appellation qui correspond au genre de relation que l'agent a avec le public : il est un intermédiaire, un courtier.

En pratique, le courtier devra divulguer s'il agit pour son compte ou pour le compte d'une autre personne ou d'une société en nom collectif, c'est-à-dire pour une agence immobilière.

Tableau 3
Appellations actuelles et appellations proposées

APPELLATIONS ACTUELLES	APPELLATIONS PROPOSÉES
Agents immobiliers agréés	Courtiers immobiliers
Agents immobiliers affiliés	Courtiers immobiliers
Courtiers immobiliers agréés (individus)	Courtiers immobiliers Agences immobilières*
Courtiers immobiliers agréés (sociétés en nom collectif et personnes morales)	Agences immobilières
Courtiers immobiliers affiliés	Courtiers immobiliers

* Le détenteur d'un permis de courtier immobilier qui a au moins un représentant sera aussi obligé d'obtenir un permis d'agence immobilière auprès de l'ACIQ ou du Bureau du courtage immobilier. Dans cette situation, lorsque le courtier posera lui-même un acte de courtage, ce sera comme courtier et non pas comme agence immobilière.

Relativement à la suppression de l'appellation « agent », il est proposé :

12.1. De supprimer l'appellation « agent ».

12.2. De ne retenir qu'une seule appellation pour les personnes physiques, celle de « courtier immobilier ».

L'autonomie des agents

La Loi oblige les agents immobiliers à travailler pour une entreprise de courtage. Ils sont donc obligatoirement des représentants d'une telle entreprise. Toutefois, comme il a été vu précédemment, il appert que les agents sont de plus en plus nombreux à agir avec une grande autonomie vis-à-vis de l'entreprise qu'ils représentent.

Il n'y a pas de motifs qui justifient de maintenir des statuts différents, soit d'agent et de courtier, pour des fonctions semblables. Ces personnes sont compétentes pour poser des actes de courtage, qu'elles agissent ou non pour le compte d'une agence immobilière. Toutefois, le courtier qui agit à son compte devra satisfaire certaines obligations supplémentaires nécessitant des compétences additionnelles (ex. : maintien d'un compte en fidéicommis, tenue de livres).

En pratique, même s'il est proposé que les agents puissent exercer à leur compte, les entreprises de courtage actuelles ne devraient pas subir une pénurie de main-d'œuvre pour les motifs suivants :

- Il devrait se passer une période de temps raisonnable entre le moment où le Rapport sera déposé et l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions.
- Les nouvelles dispositions ne porteront pas atteinte aux relations contractuelles entre les entreprises de courtage et les courtiers qui les représentent.
- Beaucoup d'agents préféreront continuer à travailler pour une entreprise de courtage.
- Tous les agents affiliés (environ 7 600) ne pourront pas satisfaire en même temps les exigences de qualification pour agir à titre de courtier à leur compte. Plusieurs devront suivre une formation supplémentaire pour être en mesure de satisfaire ces conditions.

Relativement à l'autonomie des agents, il est proposé :

13.1. D'accorder aux actuels agents immobiliers affiliés, dorénavant appelés courtiers immobiliers, la possibilité d'agir à leur compte, à titre de courtiers immobiliers, s'ils satisfont aux exigences de qualification imposées par l'ACIQ ou le Bureau du courtage immobilier.

La formation

- Formation de base

La présente subdivision examine en premier lieu la question de la formation de base pour toute personne qui désire devenir courtier immobilier.

Selon la réglementation, le candidat au titre d'agent immobilier affilié doit détenir au minimum un diplôme d'études secondaires. Il doit suivre différents cours en immobilier totalisant 240 heures afin d'obtenir l'attestation d'études collégiales exigée. Il doit ensuite réussir l'examen préparé par l'ACAIQ.

Le candidat au titre d'agent immobilier agréé ou de courtier immobilier (agréé ou affilié) est en principe l'agent immobilier qui a au moins trois ans d'expérience. Il doit suivre des cours supplémentaires totalisant 255 heures et réussir l'examen préparé par l'ACAIQ.

Des mémoires ont proposé de renforcer la formation de base. À l'ère de la société du savoir, cela devrait être pris en considération. Toutefois, un tel renforcement de la formation devrait être raisonnable et il devrait être justifié pour une meilleure protection du public.

Relativement à la formation de base, il est proposé :

14.1. D'accorder à l'ACIQ ou au Bureau du courtage immobilier le pouvoir de prévoir, par règlement, les grands objectifs et la durée totale de la formation minimale exigée aux fins de devenir courtier.

- Formation supplémentaire obligatoire

Actuellement, le comité de discipline peut obliger un courtier fautif à suivre une formation supplémentaire.

Par contre, l'ACAIQ ne peut pas imposer aux courtiers ou à un groupe de courtiers l'obligation de suivre certaines formations même lorsque les circonstances le justifieraient. Or, il serait opportun que l'ACIQ ou le Bureau

du courtage immobilier dispose d'un tel pouvoir pour régler certains problèmes.

Relativement à la formation supplémentaire obligatoire, il est proposé :

15.1. De prévoir que l'ACIQ ou le Bureau peut adopter un règlement pour imposer, dans des circonstances particulières, une formation supplémentaire à l'ensemble ou à une partie des courtiers et y prévoir les exigences et modalités de cette formation.

Le permis

Actuellement, la Loi exige qu'une personne soit titulaire d'un certificat de courtier immobilier pour s'afficher comme tel et pour exercer l'activité de courtage immobilier. Le terme « permis » véhiculerait mieux que « certificat » l'idée qu'il s'agit en quelque sorte d'un privilège. En effet, le droit de poser pour autrui des actes de courtage immobilier constitue en principe un droit exclusif aux agents et courtiers immobiliers.

La Loi prévoit que le gouvernement peut déterminer, par règlement, les qualifications requises pour être titulaire d'un certificat d'agent ou de courtier. Elle prévoit aussi que le conseil d'administration de l'ACAIQ doit déterminer par règlement les conditions et les modalités de délivrance, de renouvellement, de suspension, d'annulation ou de reprise d'effet d'un certificat.

La Loi prévoit que la faillite d'une personne physique (un agent ou un courtier affilié) qui représente une société en nom collectif ou une personne morale la rend inhabile à la représenter tant qu'elle n'est pas libérée. La Loi prévoit aussi que le certificat d'un courtier qui est en faillite cesse d'avoir effet.

Actuellement, la réglementation est relativement rigide quant aux conditions pour obtenir et conserver un certificat d'agent ou de courtier. Cela a pour avantage d'assurer que tous sont traités également. Toutefois, cela comporte parfois l'inconvénient de ne pas permettre d'ajuster la mesure à la gravité du manquement.

Pour s'appliquer adéquatement et en toute justice, la réglementation pourrait régir différemment les situations suivantes relativement à l'émission du permis ou à sa conservation :

- La situation où l'ACIQ ou le Bureau doit refuser de délivrer un permis ou doit le retirer de façon temporaire ou permanente. Cette situation pourrait couvrir des cas comme les suivants : le non-paiement des droits; le fait pour une agence immobilière de ne plus avoir d'établissement au Québec; le fait qu'il soit prouvé que le permis a

été obtenu frauduleusement; la mise en tutelle ou en curatelle du courtier.

- La situation où l'ACIQ ou le Bureau jouit du pouvoir discrétionnaire de délivrer ou non un permis, de le délivrer avec ou sans conditions ou limitations, de le retirer (de façon temporaire ou permanente) ou de l'assortir de conditions ou limitations. Cette situation pourrait couvrir des cas comme les suivants : le courtier à qui un tribunal a nommé un conseiller (forme de régime de protection du majeur); le fait que le courtier ait été déclaré coupable d'avoir commis une infraction criminelle.
- La situation où un courtier déroge à la Loi ou à ses règlements et, en conséquence, il peut éventuellement, entre autres, se faire retirer son permis. Les situations de ce genre relèvent de la compétence du comité de discipline à l'égard d'un courtier.
- La situation où une agence déroge à la Loi ou à ses règlements. Les situations de ce genre relèvent de l'ACIQ ou du Bureau.

Il serait donc possible d'assouplir la réglementation de la façon suivante. En plus des qualifications et exigences de base obligatoires pour obtenir un permis et le conserver, les règlements pourraient prévoir dans quels cas l'ACIQ ou le Bureau jouirait d'un pouvoir discrétionnaire relativement à l'émission du permis (avec ou sans condition ou limitation). L'ACIQ ou le Bureau pourrait aussi retirer un permis de façon temporaire ou permanente ou encore imposer des conditions ou limitations au permis. L'ACIQ ou le Bureau pourrait ainsi ajuster la sanction ou la limitation selon la gravité de la faute, du manquement ou de la situation concernée. De plus, dans certains cas, cela pourrait donner au courtier la possibilité de régulariser la situation fautive (ex. : rembourser un montant dû).

Par comparaison, un pouvoir discrétionnaire de ce genre existe à ce sujet dans le *Code des professions* et dans la *Loi sur la distribution de produits et services financiers*. Toutefois, au nom de la souplesse réglementaire, il serait préférable que les cas d'application de ce pouvoir soient prévus dans les règlements et non dans la loi.

Relativement au permis, il est proposé :

- | |
|---|
| <p>16.1. De remplacer la notion de certificat par la notion de permis.</p> <p>16.2. De prévoir que ce permis est en principe permanent.</p> <p>16.3. De remplacer les notions de suspension du certificat et de retrait du certificat par les notions de « retrait temporaire du permis » et de « retrait permanent du permis ».</p> |
|---|

- 16.4. De maintenir le pouvoir de l'ACIQ (ou du Bureau) de prévoir, par règlement, les qualifications ou exigences de base qui sont requises pour obtenir et conserver un permis de courtier immobilier ou d'agence immobilière ainsi que les conditions et les modalités de délivrance du permis.
- 16.5. D'accorder à l'ACIQ ou au Bureau le pouvoir de sanctionner une agence qui déroge à la Loi ou aux règlements.
- 16.6. De déterminer dans la Loi que les amendes perçues des agences par l'ACIQ ou le Bureau sont versées dans un fonds à des fins d'éducation du public en matière de courtage immobilier.
- 16.7. De maintenir l'obligation pour les agences et les courtiers d'avoir une assurance de responsabilité.
- 16.8. D'accorder à l'ACIQ ou au Bureau le pouvoir de prévoir, par règlement, dans quelles situations et conditions particulières il jouit du pouvoir discrétionnaire de refuser de délivrer un permis, de le délivrer avec ou sans conditions ou limitations, de le retirer (de façon temporaire ou permanente) ou de l'assortir de conditions ou limitations, sous réserve de la compétence du comité de discipline.

Les courtiers débutants

Des exigences particulières doivent être prévues à l'égard des courtiers qui commencent leur carrière afin d'assurer une protection adéquate du public. Actuellement, les agents doivent entre autres avoir travaillé au moins trois ans pour une entreprise de courtage avant de pouvoir devenir courtier et ainsi pouvoir travailler à leur compte.

Relativement aux courtiers débutants, il est proposé :

- 17.1. D'obliger les courtiers débutants à travailler pour une agence pour la période déterminée par règlement avant de pouvoir travailler à leur compte.

Les courtiers représentant une agence

Selon la Loi, les agents ne peuvent exercer leurs activités que pour une seule entreprise de courtage immobilier. Cette règle prévient des situations qui pourraient induire le public en erreur. La situation risquerait de prêter à

confusion pour le public si un courtier pouvait représenter plusieurs agences immobilières ou s'il pouvait à la fois travailler à son propre compte et représenter une agence immobilière.

Relativement aux courtiers représentant une agence, il est proposé :

- 18.1.** De maintenir la règle selon laquelle un courtier qui représente une agence immobilière ne peut pas en même temps en représenter une autre ou travailler à son propre compte.
- 18.2.** D'obliger les représentants des agences immobilières à se présenter à ce titre auprès du public.

Les représentations et la publicité

La protection du public nécessite entre autres une véritable transparence dans les relations d'affaires. Plus précisément, il est extrêmement important que les gens sachent avec qui ils vont contracter : avec le courtier ou bien avec l'agence immobilière. Ils ne contractent jamais avec le franchiseur. Autrement dit, le public doit savoir clairement qui sera responsable de l'acte de courtage. La publicité et les représentations qui sont faites ne doivent pas induire le public en erreur à ce sujet.

Il y aurait lieu de renforcer une telle transparence entre les courtiers, agences ou franchiseurs et le public, tout en accordant à l'ACIQ ou au Bureau du courtage immobilier la souplesse réglementaire nécessaire en cette matière.

Relativement aux représentations et à la publicité, il est proposé :

- 19.1.** De remplacer les dispositions relatives à la publicité et aux représentations par l'obligation pour les courtiers et les agences de se conformer aux dispositions réglementaires concernant les représentations, la publicité et l'information qu'ils diffusent sur des immeubles et qui est rendue accessible au public à des fins promotionnelles de courtage.
- 19.2.** D'accorder à l'ACIQ ou au Bureau le pouvoir de déterminer pour les courtiers et les agences, par règlement, les règles relativement aux représentations, à la publicité et à l'information sur des immeubles rendue accessible au public à des fins promotionnelles de courtage, ainsi que les critères pertinents à ces sujets, les divulgations requises et la manière de procéder à ces divulgations.

Les activités actuellement interdites

La Loi interdit aux agents et aux courtiers d'exercer l'activité de représentant en assurance, de représentant en valeurs mobilières, d'expert en sinistre ou de planificateur financier. Elle leur interdit aussi d'exercer l'activité de courtier ou de conseiller en valeurs mobilières.

Ces interdictions ne devraient être maintenues que si elles sont vraiment fondées sur l'incompatibilité des fonctions exercées.

La Loi actuelle accorde au gouvernement le pouvoir de déterminer, par règlement, les activités que ne peut exercer un courtier. À ce jour, il n'y a aucun règlement à ce sujet. Toutefois, un tel pouvoir réglementaire demeure opportun parce qu'il s'avère impossible d'affirmer qu'il n'y aura vraiment aucune activité incompatible avec les fonctions de courtier.

Relativement aux activités actuellement interdites, il est proposé :

- 20.1.** De ne pas maintenir dans la Loi l'interdiction pour le courtier immobilier d'exercer l'activité de représentant en assurance, de représentant en valeurs mobilières, d'expert en sinistre ou de planificateur financier ou l'activité de courtier ou de conseiller en valeurs mobilières.
- 20.2.** De maintenir le pouvoir réglementaire concernant les activités que ne peut exercer un courtier immobilier ou une agence immobilière.

Les conflits d'intérêts

La Loi régit particulièrement, comme conflit d'intérêts, les ententes de rétribution. Cela comprend la situation où le courtier touche une rétribution ou commission du fait qu'il a dirigé un client vers un autre courtier ou encore vers une institution financière (par exemple, pour qu'il y demande un prêt). Cette question des conflits d'intérêts concerne aussi les cadeaux qu'un courtier peut recevoir. À ce sujet, la réglementation devrait être révisée sur le principe de la transparence et tenir compte de la valeur de la rétribution en jeu.

Relativement aux conflits d'intérêts, il est proposé :

- 21.1.** De remplacer les dispositions relatives aux obligations de divulgation et celles relatives au partage de rétribution par l'obligation générale de divulguer les situations de conflit d'intérêts, conformément aux exigences prévues par règlement.

21.2. D'accorder à l'ACIQ ou au Bureau le pouvoir de déterminer, dans les règlements de déontologie, les cas où un courtier ou une agence se trouve en conflit d'intérêts, les critères et modalités relatives à la divulgation, les personnes auprès de qui la divulgation doit se faire et les conséquences si la divulgation n'a pas lieu.

2.5. LES FRANCHISEURS IMMOBILIERS

La Loi régit la publicité des agents immobiliers et des courtiers immobiliers, mais pas celles des franchiseurs immobiliers. Cela veut dire que la publicité d'un franchiseur (faite pour le bénéfice de ses franchisés) n'est pas soumise au même ensemble de règles que la publicité qui est faite directement par un agent ou courtier.

La grande majorité des personnes régies par la Loi sont actuellement des agents. La plupart d'entre eux sont regroupés au sein de courtiers franchisés.

La publicité dans le domaine du courtage immobilier ne doit pas induire le public en erreur quant à la personne avec qui il fait affaire. Il devrait ressortir clairement de la publicité que le courtier ou l'agence immobilière est le seul responsable de ses actes, c'est-à-dire que la responsabilité du franchiseur n'est pas engagée. Il faut donc éviter que le courtier ou l'agence utilise le nom ou la marque de commerce du franchiseur d'une façon qui laisse faussement à penser qu'il agit pour le compte de ce franchiseur ou que ce dernier a certaines responsabilités alors qu'il n'en a pas.

Relativement aux franchiseurs immobiliers, il est proposé :

22.1. De prévoir que les règles relatives à la publicité en matière de courtage immobilier et à l'information sur des immeubles rendue accessible au public à des fins promotionnelles de courtage s'appliquent aux agences, aux courtiers, aux franchiseurs et à toute autre personne qui fait la promotion de services de courtage immobilier.

22.2. D'accorder à l'ACIQ ou au Bureau du courtage immobilier un pouvoir réglementaire permettant de prévoir des règles d'encadrement de la publicité spécifiques ou des règles supplémentaires pour les franchiseurs, franchisés et sous-franchisés.

22.3. D'accorder à l'ACIQ ou au Bureau le pouvoir de surveiller toute publicité en matière de courtage immobilier ainsi que l'information sur des immeubles rendue accessible au public à des fins promotionnelles de courtage.

22.4. De prévoir que l'ACIQ ou le Bureau peut, en cas de manquement aux règles de publicité, demander une injonction pour arrêter la diffusion d'une publicité fautive et pour obliger la personne fautive ou le groupement fautif à produire, dans un délai déterminé et selon la manière exigée par le tribunal, une publicité qui vise à rectifier la publicité antérieure fautive.

2.6. L'INSPECTION ET LA DISCIPLINE

L'inspection

La Loi prévoit la constitution d'un comité d'inspection au sein de l'ACAIQ, quelques règles de régie interne pour ce comité (composition, expiration du mandat, vacance, personnel) ainsi que les pouvoirs des inspecteurs. De plus, la Loi prévoit que si le comité constate une infraction à la Loi ou à ses règlements, il doit en aviser le syndic, car le comité d'inspection n'a pas pour mission de surveiller la compétence des courtiers.

Si l'option du Bureau est retenue pour l'encadrement, les dispositions relatives à l'inspection devront être adaptées.

Avec l'option ACIQ, il est proposé :

23.1. De maintenir le système actuel.

Avec l'option Bureau du courtage immobilier, il est proposé :

24.1. D'accorder au Bureau le pouvoir d'inspecter les courtiers et les agences.

24.2. D'accorder au Bureau le pouvoir de porter plainte devant le comité de discipline s'il a des motifs de croire qu'un courtier a dérogé à la Loi ou à ses règlements.

Le syndic

La Loi prévoit que le conseil d'administration nomme un syndic et un ou plusieurs syndics adjoints. Elle prévoit aussi des règles concernant leur remplacement et leur destitution. Si le syndic a des motifs de croire qu'un

courtier a commis une infraction à la Loi ou à ses règlements, il fait enquête et, s'il y a lieu, porte plainte devant le comité de discipline.

Le maintien du syndic, tel qu'il est, semble justifié au sein d'un organisme d'autoréglementation, afin de garantir des décisions indépendantes et impartiales. Par contre, il n'apparaît pas nécessaire de maintenir le syndic dans un organisme d'encadrement comme le Bureau, qui aura des pouvoirs d'inspection suffisants et l'indépendance requise pour porter plainte devant le comité de discipline.

Avec l'option ACIQ, il est proposé :

25.1. De maintenir le système actuel.

Avec l'option Bureau du courtage immobilier, il est proposé :

26.1. De ne pas maintenir de syndic.

Le comité de discipline

Le comité de discipline est saisi de toute plainte formulée contre un courtier. La Loi prévoit plusieurs règles de régie interne (composition du comité, vacance, etc.). De plus, la Loi réfère à une série d'articles du *Code des professions* relativement à l'introduction et à l'instruction d'une plainte ainsi qu'aux décisions et sanctions la concernant.

Il n'est pas nécessaire que toutes ces règles se trouvent dans la loi. Cette procédure est exagérément lourde et complexe parce que trop judiciaire. Si ces règles n'étaient pas prévues par la loi, elles pourraient être simplifiées ou bonifiées beaucoup plus rapidement. En somme, un allègement et une souplesse réglementaires sont possibles en déjudiciarisant ce processus disciplinaire.

Toutefois, une personne devrait être clairement soumise à tout le droit applicable aux courtiers immobiliers pour la période pendant laquelle elle a été courtier. Ainsi, il faut notamment éviter qu'un courtier puisse se soustraire à l'imposition de mesures disciplinaires en abandonnant volontairement son permis et en demandant un autre permis plus tard.

Relativement au comité de discipline, il est proposé :

- 27.1. De prévoir que les plaintes à l'égard des courtiers sont instruites et décidées par des formations du comité de discipline dont la majorité des membres sont courtiers.
- 27.2. D'accorder à l'ACIQ ou au Bureau du courtage immobilier le pouvoir de prévoir, par règlement, les règles du comité de discipline, dont des règles sur les dirigeants du comité, le remplacement des membres ou leur destitution, les règles relatives au fonctionnement du comité, à la composition des formations, aux avis à transmettre, au rapport du comité et son contenu et forme.
- 27.3. D'accorder à l'ACIQ ou au Bureau le pouvoir d'adopter, par règlement, les règles relatives à l'introduction et à l'instruction d'une plainte devant le comité de discipline ainsi qu'aux décisions et sanctions la concernant, dont les règles applicables advenant qu'un membre d'une formation cesse d'en faire partie ou devienne inapte ou inhabile à agir avant que la décision ne soit rendue.
- 27.4. De prévoir que le processus disciplinaire peut se poursuivre même si la personne ne détient plus de permis de courtier. Prévoir par ailleurs que si le processus disciplinaire n'a pas été poursuivi, ce processus reprend si la personne redevient titulaire d'un permis.

2.7. LES POUVOIRS RÉGLEMENTAIRES DE L'ACIQ OU DU BUREAU

Selon la Loi, on retrouve actuellement trois autorités qui adoptent des règlements :

- Le gouvernement
- Le conseil d'administration de l'ACAIQ
- L'assemblée des membres de l'ACAIQ (règles de déontologie, droits à payer et titres de spécialistes)

Si l'ACAIQ était transformée en Bureau du courtage immobilier, la quasi-totalité des pouvoirs réglementaires pourraient lui être confiés, sous réserve du pouvoir d'approbation du gouvernement. Cela devrait permettre de présenter les règlements d'une façon plus cohérente et accessible, car actuellement les règles sont trop dispersées. Par exemple, on retrouve des règles sur les conditions d'obtention d'un certificat d'agent ou de courtier dans la Loi, dans le règlement du gouvernement, dans le règlement général de l'ACAIQ et dans le règlement de l'ACAIQ relatif aux droits exigibles.

En raison de l'objectif d'allégement réglementaire, la Loi ne devrait maintenir ou prévoir que les pouvoirs réglementaires justifiés par la nécessité qu'il y ait une norme sur le sujet et que celle-ci ait force de loi.

Les orientations envisagées dans le Rapport exigeraient une révision de l'ensemble des pouvoirs réglementaires visant l'encadrement du secteur du courtage immobilier. Il serait nécessaire de conserver certains pouvoirs réglementaires actuels, d'en prévoir d'autres et d'en supprimer certains.

Relativement aux pouvoirs réglementaires de l'ACIQ ou du Bureau, il est proposé :

Avec l'option ACIQ :

- 28.1. De maintenir les autorités réglementaires actuelles (conseil d'administration de l'ACIQ, assemblée des membres et gouvernement).
- 28.2. De n'accorder au gouvernement des pouvoirs réglementaires que relativement au Fonds d'indemnisation du courtage immobilier et aux dispenses (personnes exemptées totalement ou partiellement de l'application de la Loi).

Avec l'option Bureau du courtage immobilier :

- 28.3. De confier au Bureau tous les pouvoirs réglementaires, sauf celui relatif aux dispenses, sous réserve de l'approbation du gouvernement.

2.8. LES RÈGLES CONCERNANT LES CONTRATS

L'utilisation des nouvelles technologies par l'ACIQ ou le Bureau

En pratique, l'ACIQ utilise son site Internet pour rendre accessibles aux courtiers et au public l'information relative au courtage immobilier.

Le droit devrait permettre le plus généreusement possible l'utilisation des nouvelles technologies de communication et d'information, notamment Internet.

Les nouvelles technologies font aussi en sorte que les contrats ainsi que les relations entre les personnes peuvent avoir lieu à distance, et donc plus facilement et plus rapidement.

En ce qui concerne le Bureau, il a été proposé qu'il agisse à titre de centre de renseignements et de référence. Internet constitue un outil remarquable pour rendre accessible au public l'information qui peut l'intéresser en matière de courtage immobilier.

Relativement à l'utilisation des nouvelles technologies par l'ACIQ ou le Bureau, il est proposé :

29.1. De prévoir que l'ACIQ ou le Bureau du courtage immobilier ainsi que les personnes et organismes régis par la Loi peuvent utiliser les nouvelles technologies pour l'exécution de leurs droits ou obligations, si les conditions suivantes sont remplies :

1. Les règles de la *Loi concernant le cadre juridique des technologies de l'information* sont respectées, notamment celles relatives à l'intégrité du document.
2. Il est possible de conserver le document et, si cela est désiré, de l'imprimer.

Les contrats types ou formulaires

Selon la Loi, le gouvernement peut déterminer par règlement quels sont les formulaires obligatoires. Les principaux formulaires concernent la promesse d'achat et le contrat de courtage. L'ACAIQ, doit de plus déterminer par règlement le contenu, la forme et l'utilisation des formulaires obligatoires désignés par règlement du gouvernement. Les règlements de l'ACAIQ sont soumis à l'approbation du gouvernement.

A l'égard des contrats types ou formulaires, il a été suggéré au ministre que l'ACIQ ou le Bureau puisse les adopter et les modifier sans être assujéti au processus réglementaire, processus jugé plutôt lourd. Cela permettrait alors à l'ACIQ ou au Bureau de les modifier rapidement, entre autres pour les adapter aux nouvelles pratiques de courtage immobilier et pour les bonifier.

Comme les contrats types ou formulaires sont obligatoires, ils sont assujettis au processus réglementaire. Comment éviter ce processus tout en maintenant l'équilibre entre la poursuite de l'objectif d'allègement réglementaire et l'objectif de protection du public?

Comment aussi favoriser l'utilisation de ces contrats types ou formulaires même s'ils n'étaient plus obligatoires? Notons que, avant 1994, les formulaires équivalents n'étaient pas obligatoires. Toutefois, ils étaient utilisés dans la grande majorité des cas.

Si les contrats types ou formulaires n'étaient plus obligatoires, les règlements pourraient exiger qu'apparaissent de façon ostensible des mentions comme les suivantes :

Ce contrat type a été approuvé par l'Association des courtiers immobiliers du Québec (le Bureau du courtage immobilier). Cette approbation est valide jusqu'au ...

Ce contrat n'a pas été approuvé par l'Association des courtiers immobiliers du Québec (le Bureau du courtage immobilier). Il serait prudent pour vous de consulter un avocat ou un notaire.

Les propositions mentionnées ci-dessous visent donc à concilier le mieux possible l'objectif de protection du public avec celui d'allègement réglementaire.

De plus, il semble opportun d'assurer une certaine uniformité des contrats ou formulaires.

Relativement aux contrats types ou formulaires, il est proposé :

- 30.1.** D'accorder à l'ACIQ ou au Bureau du courtage immobilier le pouvoir de prévoir par règlement, pour les contrats ou formulaires qu'il précise, les mentions, renseignements et stipulations qui y sont obligatoires ou interdits, les mentions ou stipulations supplétives de volonté et, le cas échéant, des conditions ou modalités dans tous ces cas.

30.2. D'accorder à l'ACIQ ou au Bureau le pouvoir de déterminer par règlement des règles de forme et d'utilisation pour tous les contrats ou formulaires, ou seulement pour ceux qu'il précise.

30.3. Avec l'option ACIQ : De prévoir que l'organisme qui supervise l'ACIQ peut lui ordonner de révoquer son approbation d'un contrat type ou formulaire.

Le contrat de courtage pour la vente d'un immeuble résidentiel

- Situation actuelle

La Loi prévoit plusieurs règles concernant le contrat conclu entre une personne physique et un courtier en vertu duquel ce dernier s'engage à agir comme intermédiaire pour la vente ou l'échange d'un immeuble résidentiel. Ces règles sont calquées sur celles de la *Loi sur la protection du*

consommateur. Elles sont d'ordre public. Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas si le client du courtier est une société en nom collectif ou une personne morale.

Des règles sur ce contrat sont aussi prévues dans le règlement du gouvernement et celui de l'ACAIQ. Beaucoup de ces règles sont reprises ensuite dans les contrats de courtage concernant la vente d'un immeuble principalement résidentiel (contrats types obligatoires). En somme, les règles sont dispersées et elles sont répétées.

- Proposition de mettre les règles dans les règlements

La plupart de ces règles concernent le contenu du contrat. Il n'est pas nécessaire de maintenir ces règles dans la Loi, sauf dans le cas mentionné ci-dessous, puisque l'ACIQ ou le Bureau aurait le pouvoir de prévoir, par règlement, pour les contrats ou formulaires qu'il précise, les mentions, stipulations et informations obligatoires, celles qui y sont interdites, les mentions ou stipulations supplétives de volonté, et des conditions dans tous ces cas. Ainsi, les règles relatives au contenu obligatoire du contrat devraient plutôt être prévues par règlement. Les règles qui imposent des obligations aux courtiers pourraient, elles aussi, être prévues par règlement.

Il y a toutefois lieu de maintenir dans la Loi la disposition permettant au client de résoudre le contrat de courtage dans les trois jours qui suivent celui où il reçoit un double du contrat. Cette disposition concerne la résolution du contrat, et non le contenu même du contrat. Il s'agit d'une faculté exceptionnelle qui mérite de demeurer en évidence dans la Loi.

- Proposition d'appliquer aussi les règles aux entreprises

La Loi vise à protéger le public, c'est-à-dire tant les individus que les entreprises. Or, les règles protectrices en question, que l'on retrouve tant dans la Loi que dans les règlements, ne s'appliquent qu'aux contrats conclus entre un individu et un courtier pour la vente d'un immeuble résidentiel.

Contrairement à la situation actuelle, il nous apparaît que les règles devraient s'appliquer également à tous, c'est-à-dire, tous devraient profiter également de la protection de la Loi. Notons que, au Québec, la grande majorité des entreprises sont de petites entreprises. Beaucoup de sociétés par actions ne sont constituées que d'une seule personne et beaucoup de sociétés en nom collectif ne comptent que quelques personnes. Toutes ces sociétés n'ont pas nécessairement les ressources et l'expertise nécessaires pour pleinement faire valoir leurs droits et intérêts elles-mêmes. De plus, il arrive souvent que l'on exige des administrateurs ou des actionnaires qu'ils cautionnent les obligations de leur personne morale. L'inapplication de ces règles aux personnes morales apparaît encore plus injustifiée quand celles-ci sont des associations.

- Proposition de permettre la conclusion de contrats de courtage à distance

L'une des règles prévoit que le courtier doit remettre un double du contrat de courtage à la personne physique qui l'a signé et que ce double doit être sur support papier. Ainsi, le contrat de courtage ne peut pas être signé au moyen d'une signature électronique et remis par voie électronique. La personne physique n'est tenue à l'exécution de ses obligations qu'à compter du moment où elle est en possession d'un double du contrat.

À prime abord, il apparaît étrange que le double du contrat de courtage doive être sur support papier alors que la promesse d'achat de l'immeuble n'a pas à l'être, car cette dernière peut être faite par un procédé électronique. La promesse d'achat étant par nature beaucoup plus importante que le contrat de courtage, il n'y a pas lieu d'interdire la conclusion de contrats de courtage à distance par l'électronique.

Relativement aux règles concernant le contrat de courtage pour la vente d'un immeuble résidentiel, il est proposé :

- 31.1.** De ne plus prévoir dans la Loi, mais plutôt par règlement, les règles spécifiques au contrat de courtage concernant la vente ou l'échange d'un immeuble résidentiel, sous réserve du maintien dans la Loi de la faculté pour le client de résoudre, dans les trois jours, le contrat de courtage relativement à la vente ou l'échange d'un immeuble résidentiel, et sous réserve du droit du courtier d'exiger sa rétribution dans les circonstances actuellement prévues par la Loi.

31.2. En ce qui concerne la vente ou l'échange d'un immeuble résidentiel, ne plus écarter du bénéfice de la réglementation les sociétés en nom collectif et les personnes morales.

31.3. De supprimer l'exigence selon laquelle le double du contrat de courtage remis par le courtier au client doit être sur support papier, sous réserve que la technologie utilisée permette de conserver le contrat et de l'imprimer.

2.9. LE FONDS D'INDEMNISATION DU COURTAGE IMMOBILIER

La nature et la mission du Fonds d'indemnisation

Le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier est une personne morale. La Loi prévoit que tous les administrateurs du Fonds sont nommés par le gouvernement. Le Fonds a donc le statut d'organisme du gouvernement;

c'est une personne morale de droit public. Les livres et comptes du Fonds sont vérifiés par le vérificateur général.

Le premier alinéa de l'article 55 de la Loi décrit ainsi la mission du Fonds :

Le Fonds a pour objet d'administrer les sommes d'argent qui y sont déposées pour garantir la responsabilité qu'un courtier ou un agent peut encourir en raison d'une fraude, d'une opération malhonnête ou d'un détournement de fonds ou d'autres biens qui, en application de la présente loi, doivent être déposés dans un compte en fidéicomis.

La Loi prévoit aussi plusieurs règles qui concernent la régie interne du Fonds. De plus, elle édicte que le Fonds adopte des règles internes et que celles-ci doivent être approuvées par le gouvernement.

Actuellement, c'est d'ailleurs le gouvernement qui détermine, par règlement, les principales règles relatives au fonctionnement du Fonds : conditions d'admissibilité des réclamations, montant maximal des indemnités, cotisations, etc.

Avec l'option Bureau du courtage immobilier, une alternative pour l'allégement réglementaire peut être considérée :

- Soit que l'on prévoit que le Fonds sera désormais une personne morale de droit privé, en changeant le mode de nomination des administrateurs;
- Soit que l'on prévoit la dissolution du Fonds comme personne morale et qu'il devienne désormais administré par le Bureau.

Avec la première possibilité, il faudrait maintenir ou modifier plusieurs règles de la Loi relatives à cette personne morale pour tenir compte de la nature du Fonds qui est d'ordre public. Il faudrait aussi prévoir de nouvelles règles sur les relations entre le Bureau et le Fonds. Il faudrait ainsi donner au Bureau un contrôle réel sur le Fonds : pouvoir d'inspection, pouvoir d'exiger des documents ou renseignements, etc.

Avec la deuxième possibilité, on simplifierait véritablement l'encadrement et l'administration du régime d'indemnisation. Son administration pourrait sans doute se faire de façon plus économique. Le comité chargé de décider de l'indemnisation ou non devrait évidemment jouir de toute l'indépendance voulue par rapport au reste des opérations du Bureau. La présente possibilité a aussi l'avantage de permettre de se concentrer sur l'essentiel, la protection du public et le régime d'indemnisation. Notons que, au sein des ordres professionnels et de la structure d'encadrement du secteur financier, l'administration du régime d'indemnisation n'est pas confiée à une personne morale distincte.

Par ailleurs, une disposition prévoit que le ministre peut, aux conditions prévues par règlement du gouvernement, autoriser le Fonds à utiliser les intérêts produits par les sommes le constituant à des fins reliées au secteur du courtage immobilier et favorisant la protection du public. En vertu du principe que l'accessoire suit le principal, les intérêts devraient plutôt servir aux mêmes fins que les sommes en question.

Relativement à la nature et à la mission du Fonds d'indemnisation, il est proposé :

Avec l'option ACIQ :

- 32.1. De supprimer la règle selon laquelle le ministre peut, aux conditions prévues par règlement du gouvernement, autoriser le « Fonds » à utiliser les intérêts produits par les sommes le constituant à des fins reliées au secteur du courtage immobilier et favorisant la protection du public.

Avec l'option Bureau du courtage immobilier :

- 32.2. De dissoudre le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier (personne morale).
- 32.3. De prévoir que les droits et obligations du Fonds sont transférés au Bureau du courtage immobilier et que celui-ci remplace le Fonds à tous égards.
- 32.4. De prévoir que toutes les sommes du Fonds constituent un fonds distinct géré par le Bureau.
- 32.5. De préciser que les autres biens du Fonds deviennent la propriété du Bureau et sont confondus avec ses biens.
- 32.6. De prévoir dans la Loi un comité d'indemnisation.
- 32.7. De prévoir que le comité d'indemnisation a pour objet d'indemniser, à même le fonds d'indemnisation, les personnes et groupements qui ont été lésés par une agence immobilière ou un courtier immobilier qui, à l'occasion de l'exercice de ses fonctions, a commis une fraude, une opération malhonnête ou encore un détournement de fonds ou d'autres biens qui, en application de la présente loi, doivent être déposés dans un compte en fidéicomis.
- 32.8. D'accorder au Bureau le pouvoir de prévoir, par règlement, les règles du comité d'indemnisation, dont les règles sur la composition du comité, le mandat des membres et leur remplacement ou leur destitution, les règles relatives au

fonctionnement du comité ou aux avis à transmettre, à son rapport et ses contenu et forme.

32.9. D'accorder au Bureau le pouvoir d'adopter, par règlement, les règles relatives à l'introduction et à l'instruction d'une demande d'indemnisation devant le comité d'indemnisation ainsi qu'aux décisions du comité, dont les règles applicables advenant qu'un membre du comité cesse d'en faire partie ou devienne inapte ou inhabile à agir avant que la décision ne soit rendue.

32.10. De supprimer la règle selon laquelle le ministre peut, aux conditions prévues par règlement du gouvernement, autoriser le « Fonds » à utiliser les intérêts produits par les sommes le constituant à des fins reliées au secteur du courtage immobilier et favorisant la protection du public.

Les cotisations au Fonds d'indemnisation

Le gouvernement détermine actuellement, par règlement, les cotisations que doivent verser les membres de l'ACAIQ au Fonds.

Relativement aux cotisations au Fonds d'indemnisation, il est proposé :

33.1. D'accorder au Bureau ou au gouvernement le pouvoir réglementaire permettant de déterminer la cotisation, y compris si nécessaire une cotisation spéciale, à payer au fonds d'indemnisation par les courtiers et les agences, selon les catégories de permis détenus par ceux-ci et en fonction notamment de la date de l'obtention du permis, ainsi que les modalités de paiement des cotisations.

L'ASSUJETTISSEMENT DES AGENTS ET COURTIERST AU CODE DES PROFESSIONS

L'Office des professions du Québec supervise déjà des organismes qui exercent des fonctions comparables à celles de l'ACAIQ. Dans la mesure où ils satisferaient les critères prévus au Code des professions, il serait possible de constituer les agents et courtiers immobiliers en ordre professionnel et ainsi de les assujettir à ce code.

Toutefois, dans le cas d'une telle orientation, les sociétés en nom collectif ou les personnes morales du domaine du courtage immobilier ne pourraient pas devenir membres ni, par conséquent, faire l'objet d'un encadrement direct par un ordre professionnel. Celui-ci, en effet, ne peut regrouper que des individus. Il faudrait donc maintenir un encadrement autre pour ces sociétés et ces personnes morales et aussi à l'égard des franchiseurs immobiliers.

Cette option s'inscrit dans la poursuite de l'objectif majeur qui est recherché. En effet, un ordre professionnel aurait pour fonction fondamentale la protection du public. De plus, l'application de l'option contribuerait à la simplification de l'encadrement en l'insérant dans un système général déjà bien établi. Le droit de regard qui est accordé à l'Office des professions et au gouvernement dans le système professionnel permettrait d'assurer la supervision nécessaire.

Relativement à l'assujettissement des agents et courtiers au Code des professions, il est proposé :

- 34.1.** D'examiner l'option d'obliger les agents et les courtiers immobiliers à se constituer en ordre professionnel régi par le *Code des professions* et de confier la surveillance de cet ordre professionnel à l'Office des professions du Québec.

CONCLUSION

Le Rapport a mentionné la possibilité de simplifier les structures d'encadrement en remplaçant l'ACAIQ, qui est un organisme d'autoréglementation, en un organisme d'encadrement hybride, à mi-chemin entre l'organisme d'autoréglementation et l'organisme gouvernemental, qui serait chargé d'administrer la Loi : le Bureau du courtage immobilier. Cette option permettrait de centrer la mission de l'organisme uniquement sur la protection du public et ainsi de clairement la distinguer de la vocation des associations qui défendent les intérêts des courtiers. De plus, elle permettrait d'alléger la réglementation de multiples façons, notamment en réduisant considérablement le nombre d'intervenants dans le système d'encadrement du domaine du courtage immobilier. Ainsi, le Registraire des entreprises ne superviserait pas cet organisme d'encadrement. Il n'y aurait plus d'assemblée de membres détenant un pouvoir de réglementation. Le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier disparaîtrait en tant que personne morale distincte.

Toutefois, même si l'allégement réglementaire pourrait être plus important avec l'option « Bureau de courtage immobilier », le maintien d'un organisme d'autoréglementation demeure une option adéquate pour protéger le public et n'empêcherait pas la mise en place des autres mesures avec les adaptations nécessaires.

Parallèlement, le gouvernement entend examiner la possibilité d'obliger les agents et courtiers à se constituer en ordre professionnel.

Les autres grandes orientations dans le Rapport sont les suivantes :

- La suppression de l'obligation pour les agents affiliés de représenter une entreprise de courtage, sous réserve d'exigences à satisfaire.
- La simplification dans les appellations utilisées : agences immobilières et courtiers immobiliers.

Le Rapport contient aussi plusieurs autres mesures qui visent à mieux protéger le public et à alléger la réglementation dans le domaine du courtage immobilier.

Parmi les propositions visant à mieux protéger le public, notons particulièrement les suivantes :

- La proposition d'appliquer aux franchiseurs immobiliers les règles relatives à la publicité immobilière.
- La proposition permettant à l'ACIQ ou au Bureau, dans des circonstances particulières, d'adopter un règlement pour imposer une formation supplémentaire à l'ensemble ou à une partie des courtiers.

Parmi les propositions d'allégement réglementaire, notons particulièrement les suivantes :

- La proposition d'accorder à l'ACIQ ou au Bureau du courtage immobilier le pouvoir d'adopter des règlements relativement à l'introduction et à l'instruction d'une plainte au comité de discipline.
- La proposition favorisant l'utilisation des nouvelles technologies.

En somme, les mesures du Rapport permettraient de mieux protéger le public et d'alléger le fardeau réglementaire des assujettis.

ANNEXE 1 : LISTE DES PROPOSITIONS

LA STRUCTURE D'ENCADREMENT DU COURTAGE IMMOBILIER

LES PROPOSITIONS DE LA PREMIÈRE OPTION (BUREAU DU COURTAGE IMMOBILIER)

- 1.1.** Remplacer l'ACAIQ, une association de membres, par un organisme d'encadrement hybride, c'est-à-dire ni gouvernemental (une minorité d'administrateurs sont nommés par le ministre) ni d'autoréglementation (une minorité d'administrateurs sont courtiers).
- 1.2.** Supprimer en conséquence la notion de membres et aussi celle d'assemblée de membres.
- 1.3.** Remplacer le nom de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec par celui de « Bureau du courtage immobilier ».
- 1.4.** Prévoir que la mission du Bureau consiste à protéger le public dans le domaine du courtage immobilier.
- 1.5.** Prévoir que le Bureau est responsable de l'administration de la Loi.

- 2.1.** Prévoir que le conseil d'administration du Bureau du courtage immobilier est composé de onze administrateurs.
- 2.2.** Hausser de deux à cinq le nombre d'administrateurs nommés par l'autorité gouvernementale et qui n'ont aucun lien avec l'industrie du courtage immobilier.
- 2.3.** Prévoir que ces cinq administrateurs sont nommés par le ministre, et non pas par le gouvernement.
- 2.4.** Prévoir que les courtiers doivent élire, parmi eux, cinq autres administrateurs selon les modalités déterminées par règlement du Bureau.
- 2.5.** Prévoir qu'une personne ne peut pas être élue administrateur ou le demeurer si elle occupe un poste d'administrateur ou de dirigeant d'un franchiseur immobilier ou un poste d'administrateur ou de dirigeant dans une association ou une entreprise qui défend les intérêts des agences immobilières

(entreprises de courtage immobilier), des courtiers ou des franchiseurs immobiliers ou encore un poste rémunéré au sein du Bureau.

- 2.6. Accorder au Bureau le pouvoir de prévoir, par règlement, les modalités de l'élection par les courtiers des cinq administrateurs ainsi que des règles visant à assurer une représentation équitable des courtiers dont, le cas échéant, la possibilité, pour les courtiers d'un territoire d'élire un nombre déterminé d'administrateurs et des règles visant à s'assurer que les administrateurs n'utilisent pas la même franchise.
- 2.7. Prévoir que les administrateurs nommés par le ministre et ceux élus par les courtiers doivent, lors d'une réunion, élire un onzième administrateur (une personne indépendante) à la majorité d'au moins les deux tiers des voix exprimées.
- 2.8. Prévoir que le 11^e administrateur ne doit pas posséder ou avoir déjà possédé des intérêts dans une entreprise de courtage immobilier, ni être ou avoir été agent ou courtier ou œuvrer ou avoir déjà œuvré à un autre titre dans le domaine du courtage immobilier.

- 3.1. Prévoir que le Bureau reçoit les plaintes formulées dans le domaine du courtage immobilier, sauf celles qui concernent des différends entre agences immobilières ou courtiers immobiliers en matière de partage de rétribution.
- 3.2. Prévoir que le Bureau doit agir comme conciliateur ou médiateur si les parties intéressées le désirent, sauf pour les différends entre agences ou courtiers en matière de partage de rétribution.
- 3.3. Prévoir que le Bureau agit à titre de centre de renseignements et de référence.
- 3.4. Prévoir que le Bureau du courtage immobilier ne peut pas dispenser la formation, sauf la formation supplémentaire obligatoire si elle n'est pas accessible autrement.
- 3.5. Prévoir que le Bureau peut, par requête, demander à un juge de la Cour supérieure de prononcer une injonction dans toute matière se rapportant à la Loi ou à ses règlements.

- 4.1. Transférer au ministre, en principe, les pouvoirs de supervision du Registraire des entreprises sur l'ACAIQ, notamment son pouvoir d'inspection.
- 4.2. Prévoir que le gouvernement approuve avec ou sans ajout ou modification les règlements du Bureau du courtage immobilier.
- 4.3. Ne plus prévoir que l'examen d'admission des agents ou courtiers doit être approuvé par une autorité gouvernementale.

LES PROPOSITIONS DE LA DEUXIÈME OPTION (ACIQ)

- 5.1. Remplacer le nom de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec par celui de « Association des courtiers immobiliers du Québec » (ACIQ).
- 5.2. Prévoir que la mission de l'ACIQ consiste à protéger le public dans le domaine du courtage immobilier.

- 6.1. Prévoir que le ministre nomme trois administrateurs, plutôt que ce soit le gouvernement qui en nomme deux comme actuellement.
- 6.2. Prévoir qu'une personne ne peut pas être élue ou nommée administrateur ou le demeurer si elle occupe un poste d'administrateur ou de dirigeant dans une association ou une entreprise qui défend les intérêts des agences, des courtiers ou des franchiseurs immobiliers ou encore un poste rémunéré au sein de l'ACIQ.

- 7.1. Prévoir que l'ACIQ ne peut pas offrir la formation de base.
- 7.2. Prévoir que l'ACIQ ne peut pas offrir de la formation essentiellement d'intérêt privé pour les courtiers.
- 7.3. Prévoir que l'ACIQ doit agir comme conciliateur ou médiateur si les parties intéressées le désirent, sauf pour les différends entre agences ou courtiers en matière de partage de rétribution.

7.4. Prévoir que l'ACIQ peut, par requête, demander à un juge de la Cour supérieure de prononcer une injonction dans toute matière se rapportant à la Loi ou à ses règlements.

8.1. Supprimer l'exigence selon laquelle l'examen pour devenir agent ou courtier, qui est préparé par l'ACAIQ, doit être approuvé par le Registraire des entreprises.

8.2. Prévoir que l'organisme qui supervise l'ACIQ peut lui ordonner de révoquer son approbation d'un contrat type ou formulaire.

LE CHAMP D'APPLICATION DE LA LOI

9.1. Prévoir que seuls les agences immobilières et les courtiers immobiliers peuvent poser des actes de courtage immobilier, sous réserve des exemptions prévues par règlement et des autorisations spéciales.

9.2. Maintenir, dans le cas d'achat ou de vente, par un seul contrat, de l'ensemble des actifs d'une entreprise, le droit d'exercice exclusif des courtiers et des entreprises de courtage seulement si les biens de l'entreprise, selon leur valeur, sont principalement des biens immeubles.

9.3. Maintenir, relativement à la location immobilière, le droit d'exercice exclusif des courtiers et des entreprises de courtage quand il y a dans les faits exploitation d'une entreprise par une personne qui agit à titre d'intermédiaire dans ce domaine. Autrement dit, à compter du moment où il y a une entreprise de courtage, elle est assujettie à la Loi.

9.4. Accorder au gouvernement le pouvoir réglementaire de dispenser, avec ou sans condition, une catégorie de personnes ou de groupements de tout ou partie des obligations résultant de la Loi ou des règlements.

9.5. Accorder à l'ACIQ ou au Bureau du courtage immobilier le pouvoir réglementaire de déterminer, parmi les actes de courtage, ceux qui, à la suite d'une autorisation, peuvent être posés de façon ponctuelle ou occasionnelle par une ou des personnes ou groupements, ou catégories de personnes ou de

groupements, autres que les courtiers et agences, ainsi que les conditions et modalités suivant lesquelles ces actes peuvent être posés et les droits exigibles.

LES AGENCES IMMOBILIÈRES

La notion d'agence immobilière

- 10.1. Obliger les sociétés et personnes morales qui désirent exercer l'activité de courtage immobilier par l'entremise d'un courtier à obtenir un permis d'agence immobilière auprès de l'ACIQ ou du Bureau.
- 10.2. Obliger la personne physique qui agit par l'entremise d'un représentant courtier à obtenir un permis d'agence immobilière auprès de l'ACIQ ou du Bureau.
- 10.3. Obliger les agences immobilières à avoir au moins un établissement au Québec.

Les obligations des agences

- 11.1. Prévoir des obligations particulières pour les agences immobilières dans la Loi ou les règlements, dont l'obligation de couvrir la responsabilité de leurs représentants.
- 11.2. Supprimer la règle concernant l'exclusivité des fonctions de direction pour les dirigeants d'une agence.
- 11.3. Supprimer la règle selon laquelle une société ou une personne morale ne peut exercer l'activité de courtage immobilier (obtenir un permis) que si elle est représentée, pour l'application de la Loi, par une personne physique qui se consacre à plein temps aux activités de l'entreprise.
- 11.4. Supprimer la règle concernant le nombre obligatoire de directeurs adjoints par groupe d'agents.

- 11.5.** Ne plus lier l'établissement à l'endroit où sont conservés les livres.
- 11.6.** Accorder à l'ACIQ ou au Bureau le pouvoir réglementaire lui permettant de prévoir des exigences particulières pour les personnes qui dirigent une agence immobilière.

LES COURTIERS

La suppression de l'appellation « agent »

- 12.1.** Supprimer l'appellation « agent ».
- 12.2.** Ne retenir qu'une seule appellation pour les personnes physiques, celle de « courtier immobilier ».

L'autonomie des agents

- 13.1.** Accorder aux actuels agents immobiliers affiliés, dorénavant appelés courtiers immobiliers, la possibilité d'agir à leur compte, à titre de courtiers immobiliers, s'ils satisfont les exigences de qualification imposées par l'ACIQ ou le Bureau du courtage immobilier.

La formation

- 14.1.** Accorder à l'ACIQ ou au Bureau du courtage immobilier le pouvoir de prévoir, par règlement, les grands objectifs et la durée totale de la formation minimale exigée aux fins de devenir courtier.

- 15.1.** Prévoir que l'ACIQ ou le Bureau peut adopter un règlement pour imposer, dans des circonstances particulières, une formation supplémentaire à l'ensemble ou à une partie des courtiers et y prévoir les exigences et modalités de cette formation.

Le permis

- 16.1.** Remplacer la notion de certificat par la notion de permis.
- 16.2.** Prévoir que ce permis est en principe permanent.
- 16.3.** Remplacer les notions de suspension du certificat et de retrait du certificat par les notions de « retrait temporaire du permis » et de « retrait permanent du permis ».
- 16.4.** Maintenir le pouvoir de l'ACIQ (ou du Bureau) de prévoir, par règlement, les qualifications ou exigences de base qui sont requises pour obtenir et conserver un permis de courtier immobilier ou d'agence immobilière ainsi que les conditions et les modalités de délivrance du permis.
- 16.5.** Accorder à l'ACIQ ou au Bureau le pouvoir de sanctionner une agence qui déroge à la Loi ou aux règlements.
- 16.6.** Déterminer dans la Loi que les amendes perçues des agences par l'ACIQ ou le Bureau sont versées dans un fonds à des fins d'éducation du public en matière de courtage immobilier.
- 16.7.** Maintenir l'obligation pour les agences et les courtiers d'avoir une assurance de responsabilité.
- 16.8.** Accorder à l'ACIQ ou au Bureau le pouvoir de prévoir, par règlement, dans quelles situations et conditions particulières il jouit du pouvoir discrétionnaire de refuser de délivrer un permis, de le délivrer avec ou sans conditions ou limitations, de le retirer (de façon temporaire ou permanente) ou de l'assortir de conditions ou limitations, sous réserve de la compétence du comité de discipline.

Les courtiers débutants

- 17.1.** Obliger les courtiers débutants à travailler pour une agence pour la période déterminée par règlement avant de pouvoir travailler à leur compte.

Les courtiers représentant une agence

- 18.1.** Maintenir la règle selon laquelle un courtier qui représente une agence immobilière ne peut pas en même temps en représenter une autre ou travailler à son propre compte.
- 18.2.** Obliger les représentants des agences immobilières à se présenter à ce titre auprès du public.

Les représentations et la publicité

- 19.1.** Remplacer les dispositions relatives à la publicité et aux représentations par l'obligation pour les courtiers et les agences de se conformer aux dispositions réglementaires concernant les représentations, la publicité et l'information qu'ils diffusent sur des immeubles et qui est rendue accessible au public à des fins promotionnelles de courtage.
- 19.2.** Accorder à l'ACIQ ou au Bureau le pouvoir de déterminer pour les courtiers et les agences, par règlement, les règles relativement aux représentations, à la publicité et à l'information sur des immeubles rendue accessible au public à des fins promotionnelles de courtage, ainsi que les critères pertinents à ces sujets, les divulgations requises et la manière de procéder à ces divulgations.

Les activités actuellement interdites

- 20.1. Ne pas maintenir dans la Loi l'interdiction pour le courtier immobilier d'exercer l'activité de représentant en assurance, de représentant en valeurs mobilières, d'expert en sinistre ou de planificateur financier ou l'activité de courtier ou de conseiller en valeurs mobilières.
- 20.2. Maintenir le pouvoir réglementaire concernant les activités que ne peut exercer un courtier immobilier ou une agence immobilière.

Les conflits d'intérêts

- 21.1. Remplacer les dispositions relatives aux obligations de divulgation et celles relatives au partage de rétribution par l'obligation générale de divulguer les situations de conflit d'intérêts, conformément aux exigences prévues par règlement.
- 21.2. Accorder à l'ACIQ ou au Bureau le pouvoir de déterminer, dans les règlements de déontologie, les cas où un courtier ou une agence se trouve en conflit d'intérêts, les critères et modalités relatives à la divulgation, les personnes auprès de qui la divulgation doit se faire et les conséquences si la divulgation n'a pas lieu.

LES FRANCHISEURS IMMOBILIERS

- 22.1. Prévoir que les règles relatives à la publicité en matière de courtage immobilier et à l'information sur des immeubles rendue accessible au public à des fins promotionnelles de courtage s'appliquent aux agences, aux courtiers, aux franchiseurs et à toute autre personne qui fait la promotion de services de courtage immobilier.

- 22.2.** Accorder à l'ACIQ ou au Bureau du courtage immobilier un pouvoir réglementaire permettant de prévoir des règles d'encadrement de la publicité spécifiques ou des règles supplémentaires pour les franchiseurs, franchisés et sous-franchisés.
- 22.3** Accorder à l'ACIQ ou au Bureau le pouvoir de surveiller toute publicité en matière de courtage immobilier ainsi que l'information sur des immeubles rendue accessible au public à des fins promotionnelles de courtage.
- 22.4.** Prévoir que l'ACIQ ou le Bureau peut, en cas de manquement aux règles de publicité, demander une injonction pour arrêter la diffusion d'une publicité fautive et pour obliger la personne fautive ou le groupement fautif à produire, dans un délai déterminé et selon la manière exigée par le tribunal, une publicité qui vise à rectifier la publicité antérieure fautive.

L'INSPECTION ET LA DISCIPLINE

L'inspection

Avec l'option ACIQ :

- 23.1.** Maintenir le système actuel.

Avec l'option Bureau du courtage immobilier :

- 24.1.** Accorder au Bureau le pouvoir d'inspecter les courtiers et les agences.
- 24.2.** Accorder au Bureau le pouvoir de porter plainte devant le comité de discipline s'il a des motifs de croire qu'un courtier a dérogé à la Loi ou à ses règlements.

Le syndic

Avec l'option ACIQ :

25.1. Maintenir le système actuel.

Avec l'option Bureau du courtage immobilier :

26.1. Ne pas maintenir de syndic.

Le comité de discipline

27.1. Prévoir que les plaintes à l'égard des courtiers sont instruites et décidées par des formations du comité de discipline dont la majorité des membres sont courtiers.

27.2. Accorder à l'ACIQ ou au Bureau du courtage immobilier le pouvoir de prévoir, par règlement, les règles du comité de discipline, dont des règles sur les dirigeants du comité, le remplacement des membres ou leur destitution, les règles relatives au fonctionnement du comité, à la composition des formations, aux avis à transmettre, au rapport du comité et ses contenu et forme.

27.3. Accorder à l'ACIQ ou au Bureau le pouvoir d'adopter, par règlement, les règles relatives à l'introduction et à l'instruction d'une plainte devant le comité de discipline ainsi qu'aux décisions et sanctions la concernant, dont les règles applicables advenant qu'un membre d'une formation cesse d'en faire partie ou devienne inapte ou inhabile à agir avant que la décision ne soit rendue.

27.4. Prévoir que le processus disciplinaire peut se poursuivre même si la personne ne détient plus de permis de courtier. Prévoir par ailleurs que si le processus disciplinaire n'a pas été poursuivi, ce processus reprend si la personne redevient titulaire d'un permis.

LES POUVOIRS RÉGLEMENTAIRES DE L'ACIQ OU DU BUREAU

Avec l'option ACIQ :

- 28.1. Maintenir les autorités réglementaires actuelles (conseil d'administration de l'ACIQ, assemblée des membres et gouvernement).
- 28.2. N'accorder au gouvernement des pouvoirs réglementaires que relativement au Fonds d'indemnisation du courtage immobilier et aux dispenses (personnes exemptées totalement ou partiellement de l'application de la Loi).

Avec l'option Bureau du courtage immobilier :

- 28.3. Confier au Bureau tous les pouvoirs réglementaires, sauf celui relatif aux dispenses, sous réserve de l'approbation du gouvernement.

LES RÈGLES CONCERNANT LES CONTRATS

L'utilisation des nouvelles technologies par l'ACIQ ou le Bureau

- 29.1. Prévoir que l'ACIQ ou le Bureau du courtage immobilier ainsi que les personnes et organismes régis par la Loi peuvent utiliser les nouvelles technologies pour l'exécution de leurs droits ou obligations, si les conditions suivantes sont remplies :
 - 1. Les règles de la *Loi concernant le cadre juridique des technologies de l'information* sont respectées, notamment celles relatives à l'intégrité du document.
 - 2. Il est possible de conserver le document et, si cela est désiré, de l'imprimer.

Les contrats types ou formulaires

- 30.1. Accorder à l'ACIQ ou au Bureau du courtage immobilier le pouvoir de prévoir par règlement, pour les contrats ou formulaires qu'il précise, les mentions, renseignements et stipulations qui y sont obligatoires ou interdits, les mentions ou stipulations supplétives de volonté et, le cas échéant, des conditions ou modalités dans tous ces cas.
- 30.2. Accorder à l'ACIQ ou au Bureau le pouvoir de déterminer par règlement des règles de forme et d'utilisation pour tous les contrats ou formulaires, ou seulement pour ceux qu'il précise.
- 30.3. Avec l'option ACIQ : Prévoir que l'organisme qui supervise l'ACIQ peut lui ordonner de révoquer son approbation d'un contrat type ou formulaire.

Le contrat de courtage pour la vente d'un immeuble résidentiel

- 31.1. Ne plus prévoir dans la Loi, mais plutôt par règlement, les règles spécifiques au contrat de courtage concernant la vente ou l'échange d'un immeuble résidentiel, sous réserve du maintien dans la Loi de la faculté pour le client de résoudre, dans les trois jours, le contrat de courtage relativement à la vente ou l'échange d'un immeuble résidentiel, et sous réserve du droit du courtier d'exiger sa rétribution dans les circonstances actuellement prévues par la Loi.
- 31.2. En ce qui concerne la vente ou l'échange d'un immeuble résidentiel, ne plus écarter du bénéfice de la réglementation les sociétés en nom collectif et les personnes morales.
- 31.3. Supprimer l'exigence selon laquelle le double du contrat de courtage remis par le courtier au client doit être sur support papier, sous réserve que la technologie utilisée permette de conserver le contrat et de l'imprimer.

LE FONDS D'INDEMNISATION DU COURTAGE IMMOBILIER

La nature et la mission du Fonds d'indemnisation

Avec l'option ACIQ :

- 32.1. Supprimer la règle selon laquelle le ministre peut, aux conditions prévues par règlement du gouvernement, autoriser le « Fonds » à utiliser les intérêts produits par les sommes le constituant à des fins reliées au secteur du courtage immobilier et favorisant la protection du public.

Avec l'option Bureau du courtage immobilier :

- 32.2. Dissoudre le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier (personne morale).
- 32.3. Prévoir que les droits et obligations du Fonds sont transférés au Bureau du courtage immobilier et que celui-ci remplace le Fonds à tous égards.
- 32.4. Prévoir que toutes les sommes du Fonds constituent un fonds distinct géré par le Bureau.
- 32.5. Préciser que les autres biens du Fonds deviennent la propriété du Bureau et sont confondus avec ses biens.
- 32.6. Prévoir dans la Loi un comité d'indemnisation.
- 32.7. Prévoir que le comité d'indemnisation a pour objet d'indemniser, à même le fonds d'indemnisation, les personnes et groupements qui ont été lésés par une agence immobilière ou un courtier immobilier qui, à l'occasion de l'exercice de ses fonctions, a commis une fraude, une opération malhonnête ou encore un détournement de fonds ou d'autres biens qui, en application de la présente loi, doivent être déposés dans un compte en fidéicomis.
- 32.8. Accorder au Bureau le pouvoir de prévoir, par règlement, les règles du comité d'indemnisation, dont les règles sur la composition du comité, le mandat des membres et leur remplacement ou leur destitution, les règles relatives au fonctionnement du comité ou aux avis à transmettre, à son rapport et ses contenu et forme.

32.9. Accorder au Bureau le pouvoir d'adopter, par règlement, les règles relatives à l'introduction et à l'instruction d'une demande d'indemnisation devant le comité d'indemnisation ainsi qu'aux décisions du comité, dont les règles applicables advenant qu'un membre du comité cesse d'en faire partie ou devienne inapte ou inhabile à agir avant que la décision ne soit rendue.

32.10. Supprimer la règle selon laquelle le ministre peut, aux conditions prévues par règlement du gouvernement, autoriser le « Fonds » à utiliser les intérêts produits par les sommes le constituant à des fins reliées au secteur du courtage immobilier et favorisant la protection du public.

Les cotisations au Fonds d'indemnisation

33.1. Accorder au Bureau ou au gouvernement le pouvoir réglementaire permettant de déterminer la cotisation, y compris si nécessaire une cotisation spéciale, à payer au fonds d'indemnisation par les courtiers et les agences, selon les catégories de permis détenus par ceux-ci et en fonction notamment de la date de l'obtention du permis, ainsi que les modalités de paiement des cotisations.

L'ASSUJETTISSEMENT DES AGENTS ET COURTIERES AU CODE DES PROFESSIONS

34.1. Examiner l'option d'obliger les agents et les courtiers immobiliers à se constituer en ordre professionnel régi par le Code des professions et de confier la surveillance de cet ordre professionnel à l'Office des professions du Québec.



