

Le 5 janvier 2018

Monsieur le président
Monsieur le Ministre
Mesdames et messieurs les députés

Objet : Commentaires et recommandations sur le projet de loi 141 pour fins de présentation

Mon nom est Nick Maltais, j'ai 79 ans et je suis toujours actif comme courtier immobilier. J'opère à Québec une petite agence immobilière avec actuellement 6 autres courtiers immobiliers sous le nom de GROUPE CONSEIL IMMOBILIER QUÉBEC INC. Ne sachant pas si, suite à ma demande, j'aurai l'honneur d'être invité devant vous afin d'expliquer mon opinion, je produis en hâte ce présent document qui vous permettra de connaître mon point de vue et mes propositions eu égard à cette loi et à la situation actuelle du courtage immobilier au Québec.

En septembre 2015, j'ai déposé un mémoire pour répondre à la demande du ministre en vue de la révision de la loi sur le courtage immobilier. Ce mémoire avait été composé en collaboration avec quelques centaines de courtiers immobiliers émettant leurs avis sur Facebook pour chaque sujet traité. Ce mémoire et les recommandations qu'il contient demeure d'actualité et il est disponible pour lecture sur la page web créée à cette fin par le ministère au <http://www.finances.gouv.qc.ca/fr/Ministere582.asp>

Le ministre des finances a jugé bon de n'inviter aucun courtier immobilier ou un représentant de ceux-ci pour obtenir des avis sur une loi qui va les encadrer pendant plusieurs années à venir. DuProprio qui souhaite ne pas être assujéti à cette loi et les deux marques internationales via leurs concessionnaires ont été les 2 seuls groupes ayant eu l'honneur d'être entendus devant vous jusqu'ici. En janvier, seuls la fédération des chambres immobilières pour le compte des agences immobilières et la OACIQ seront entendus. C'est pour le moins aberrant!

Permettez-moi donc de mettre en lumière ci-après quelques faits et informations pour mieux saisir l'environnement actuel des courtiers immobiliers. Je vous soumettrai ensuite quelques recommandations additionnelles à celles du mémoire déposé antérieurement.

D'abord les quelques faits :

On compte au Québec environ 14 000 courtiers immobiliers qui sont intervenus dans tout près de 80 000 transactions au cours des derniers 12 mois pour assister ou conseiller au moins autant de citoyens et généralement, à la satisfaction de ceux-ci. Ce n'est pas rien et en voici une illustration de l'impact économique.

- Ces 80 000 transactions représentent un volume d'affaire de 22,3 milliards de dollars.
- Ces 80 000 transactions ont généré environ 650 millions en honoraires de courtage.

- Ces 80 000 transactions ont permis aux gouvernements de recevoir ±100 millions en TPS et TVQ.
- Ces 80 000 transactions ont probablement généré environ 150 millions en impôt personnel si l'on considère un revenu moyen annuel de près de 50 000\$ par courtier.

C'est sans compter les quelques centaines d'emplois que les courtiers immobiliers génèrent par l'embauche d'adjoints ou de secrétaires pour les assister dans leur travail; les centaines d'emplois que l'on retrouve dans les chambres immobilières ainsi que les quelque 200 emplois que l'on retrouve à l'OACIQ, tout ça payé et entretenu à partir des cotisations et contributions exigées de ces courtiers immobiliers.

C'est aussi sans tenir compte des centaines d'agences immobilières concessionnaires des marques internationales que vous avez écoutées et qui prélèvent leur pourcentage des honoraires de ces mêmes courtiers. En plus il y a une centaine d'entreprises immobilières, dont je suis, qui agissent de façon indépendante. Ce n'est donc pas 14 000 abrutis qui font ce travail de courtier immobilier et ce ne sont pas non plus 14 000 personnes inutiles de la société.

J'ai écouté avec curiosité et intérêt les deux présentations qui ont été faites par DuProprio et les représentants des marques internationales que sont REMAX et Brookfield, cette dernière représentée par leurs divisions Royal LePage et Via Capitale. Brookfield a augmenté son contrôle du marché dernièrement par l'acquisition d'une agence anciennement indépendante, Proprio Direct, avec 600 courtiers à Montréal.

L'affirmation du représentant de DuProprio à l'effet que d'avoir été invité à se présenter devant cette commission a été pour eux une publicité inespérée n'est pas fausse. Ce que les courtiers immobiliers reprochent à DuProprio n'est pas le fait d'offrir au public un site internet pour la vente de leur propriété, mais plutôt l'attitude méprisante et la publicité subjective et déloyale laissant supposer, d'une part, qu'ils sont une agence autorisée et, d'autre part, que faire appel aux services d'un courtier immobilier n'est pas nécessaire et représente une dépense inutile. Les autres sites de publicité immobilière directe comme Kijiji ou Lespac n'ont pas cette attitude.

À cet effet la suggestion de Monsieur Marceau voulant que ces affirmations soient clairement contredites par la compagnie filiale de Pages Jaunes serait à mon avis un minimum pour le public.

En ce qui a trait aux riches bannières de courtage, les courtiers se plaignent du fait que la réglementation actuellement appliquée par l'OACIQ les contraint à demeurer serviteurs de ces agences sans pouvoir s'en libérer pour exercer leur profession à leur guise s'ils le désirent.

À cet égard la décision du ministre d'enlever les 3 années obligatoires d'appartenance à une agence, est une décision qui va dans le sens d'améliorer leur pratique et qui leur permettra peut-être d'offrir plus facilement leurs services dans des régions éloignées ou dans des petites communautés qui en sont actuellement privées.

Cependant il faudrait s'assurer que l'OACIQ ne fasse pas comme en 2008, c'est-à-dire prendre 3 ou 4 ans pour proposer au gouvernement les modifications réglementaires nécessaires pour respecter cette volonté ce qui est loin d'être acquis!

Parlons donc de cet organisme supposément d'autoréglementation du courtage immobilier et de son histoire. En 1994, le gouvernement a mis fin à l'existence de l'AIQ (l'Association de l'immeuble du Québec qui protégeait la profession tout en protégeant le public) en créant l'ACAIQ. En 2008 par C-73, l'OACIQ a succédé à l'ACAIQ en laissant faussement supposer qu'elle continuait la mission de l'AIQ dont elle avait pris graduellement possession corps et âme.

Profitant des pouvoirs énormes que lui conférait C-73, l'OACIQ, ses administrateurs et ses dirigeants ont graduellement éliminé tous les pouvoirs que les permissionnaires pouvaient avoir en assemblée générale en faisant approuver par le ministre, des modifications réglementaires nécessaires à cette fin. La réglementation actuelle est tellement volumineuse, compliquée, imprécise et souvent contradictoire qu'il est impossible de s'y conformer. Un exemple simple qui permet de prendre n'importe qui en défaut est l'article 69 du Code de déontologie qui dit qu'un courtier ne peut pas participer à un acte qui puisse être illégal. S'il fallait que les juges utilisent le futur conditionnel dans leurs décisions, probablement que tout le monde serait en prison au Québec.

Voici quelques faits qui illustrent l'incurie, la négligence ou d'autres éléments questionnables de la gestion de l'OACIQ.

- L'OACIQ a retardé impunément, pendant presque 5 ans comme dit précédemment, la présentation de la réglementation suite à C-73. La stratégie consistait à publiciser pendant cette période que les nouveaux frais et les nouveaux critères seraient très élevés suggérant ainsi à quelques milliers de candidats potentiellement intéressés de profiter de l'aubaine avant le changement et ainsi faire le plein de nouveaux permissionnaires... et d'argent!
- En 2013, l'OACIQ et ses administrateurs ont versé 4,5 millions de dollars directement à environ une douzaine de partenaires structurés en société en commandite pour l'achat de 50% des parts d'une société en commandite possédant l'immeuble qu'ils habitent comme locataire sans demander l'assentiment du gouvernement. Le sous-ministre Boivin m'a confirmé ce fait contredisant l'affirmation du PDG en assemblée générale en réponse à une question posée en ce sens. De plus, ils ont prêté plusieurs centaines de milliers de dollars à cette société en commandite aussi sans autorisation. La loi ne leur donnait pas ce pouvoir de disposer des cotisations des courtiers.
- En 2014, l'OACIQ a déboursé des milliers de dollars en frais d'avocats pour essayer de faire approuver par les tribunaux son refus de divulguer les conditions de travail de son président directeur général chef de la direction d'alors, Me Robert Nadeau.

-
- En 2014, quelques 6 000 courtiers immobiliers ont signé une pétition pour obtenir une rencontre avec le sous-ministre Boivin afin de trouver des solutions à la crise du courtage immobilier. Une fin en queue de poisson !

Avec le projet de loi 141, le gouvernement devient le seul propriétaire des dizaines de millions de dollars payés par les courtiers immobiliers accumulés dans les coffres de l'OACIQ en plus du 50% de la société en commandite propriétaire de l'immeuble où habite l'OACIQ avec ses nouveaux associés qu'il ne connaît pas pour le moment.

Évidemment, avec l'appropriation de l'OACIQ que fait le gouvernement par son projet de loi 141, il ne faudrait pas oublier de modifier le nom de la patente, parce que ce n'est plus un organisme d'autoréglementation du courtage immobilier mais plutôt une société policière pour le contrôle des courtiers immobiliers.

Il faut donc prendre au sérieux la menace à peine voilée des représentants des bannières à l'effet qu'une option pour eux serait de s'exclure de la Loi pour opérer un peu comme DuProprio.

Conclusion et recommandations additionnelles :

Je crois que le ministre des finances n'a ni les effectifs ni les outils pour encadrer une profession de travailleurs indépendants et spécialisés que sont les 14 000 courtiers immobiliers du Québec.

Ma recommandation #10 déposée antérieurement, soit celle de créer 2 nouvelles entités ou de scinder l'OACIQ, demeure non seulement nécessaire mais prioritaire avec un support pour permettre aux courtiers immobiliers de réorganiser cette profession.

Il faudrait évidemment prévoir une juste compensation par l'OACIQ au retour de cette association des courtiers immobiliers et prévoir le transfert éventuel de l'encadrement de cette association à l'Office des professions du Québec.

Il faudrait exclure de 141 la révision de la loi sur le courtage immobilier et mettre sur pied une commission d'étude du commerce immobilier et de l'examen des décisions financière de l'OACIQ depuis les 10 ans de C-73

Je crois aussi qu'en 2018, il est important pour la protection du public de ne pas surveiller seulement les courtiers immobiliers avec une patente pleine d'avocats à plus de 150 000\$ par an «char fourni» et qu'un spectre beaucoup plus large du commerce immobilier soit analysé et encadré adéquatement.

Il faut maintenant parler du commerce immobilier dans son ensemble incluant la construction résidentielle et les acquisitions corporatives. Les évitements fiscaux permis par des lois désuètes autant au niveau provincial que municipal obligent le gouvernement à procéder plus

rapidement à des modifications législatives visant à minimiser ces pertes de revenus de taxation foncière pour les municipalités d'une part et les évitements fiscaux pour le gouvernement d'autre part. Entre autres :

- Révision et recomposition de l'article 1129.29 de la loi de l'impôt pour la rendre compréhensible et applicable par les fonctionnaires municipaux et le ministère du revenu.
-
- Comprendre pourquoi le ministère du revenu n'a jamais cotisé un seul dollar en vertu de cet article 1129.29 faisant perdre des millions de dollars en revenus fiscaux.

- Proposer une mesure de contrôle visant à forcer l'imposition au Québec des centaines de millions de revenus locatifs que perçoivent les milliers de propriétaires immobiliers commerciaux résidant à l'extérieur du Québec. Les lois internationales actuelles couvrent cette situation entre les pays, mais ce n'est pas le cas entre les provinces.

Merci

Nick Maltais *ctr imm. agréé DA*

Groupe Conseil Immobilier Québec inc.

tél. : 418.569.3244

Fax: 1.888.582.8881

nickmaltais@groupeciq.com